



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 11 stycznia 2023 r.

Poz. 270

UCHWAŁA NR LXX/2108/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 21 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Dział IX Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2028 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr XL/1224/21 z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1502);
- 2) Nr L/1558/21 z dnia 17 listopada 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5749).

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik
do uchwały Nr LXX/2108/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030

Wstęp

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456) wskazuje, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina zobowiązana jest do realizacji zadań związanych z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Biorąc pod uwagę wykładnię celowościową przywołanego przepisu, na gminie ciąży obowiązek udzielenia pomocy mieszkaniowej tym członkom społeczności gminnej, którzy nie są w stanie we własnym zakresie wynająć lub pozyskać na własność mieszkania.

Aby Miasto Łódź mogło realizować nałożone na nie ustawowe obowiązki, w tym w zakresie pomocy mieszkaniowej, konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od Miasta Łodzi przez osoby pozostające między innymi w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Miasto Łódź dostosowując wielkość zasobu do potrzeb swojej społeczności, dążyć będzie do wymiany tej części zasobu, który ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkiwania, co przełoży się z jednej strony na zmniejszenie ogólnej liczby lokali pozostających w zasobie Miasta Łodzi, a z drugiej strony do zwiększenia liczby lokali o wyższym standardzie. Prowadzone działania będą adekwatne do możliwości finansowych Miasta Łodzi oraz dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania. Dopuszcza się także możliwość wykorzystywania innych rozwiązań prawnych mających na celu dostosowanie podaży lokali do występujących potrzeb, w tym między innymi najem lokali od innych podmiotów w celu ich podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niewystarczający dochód.

DZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi w poszczególnych latach

Rozdział 1

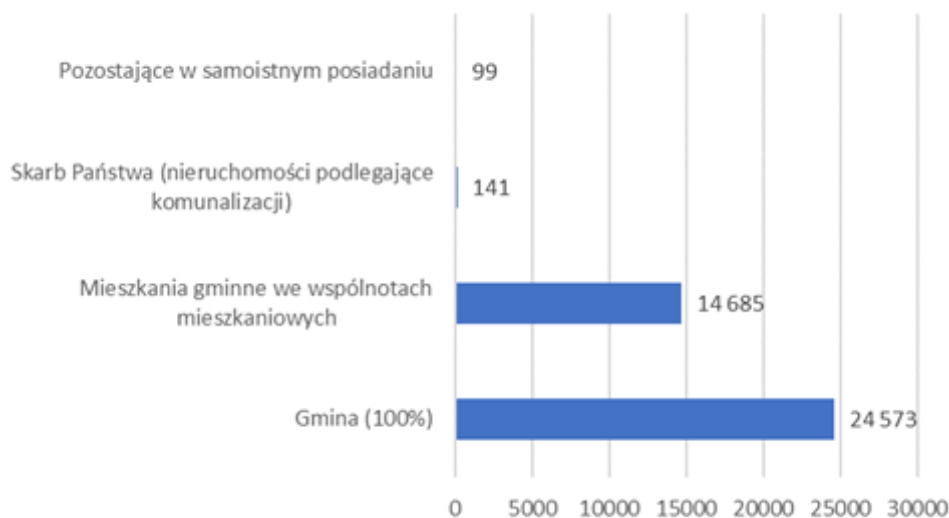
Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób w Łodzi (w tym lokale prywatne) na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowiło 368 909 lokali mieszkalnych (dane opublikowane przez GUS).

2. Miasto Łódź, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r., zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz zasobem obcym (nieruchomościami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i Miasta Łodzi, Skarbu Państwa oraz nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność osób fizycznych) obejmującym łącznie 3 479 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 43 038 lokali mieszkalnych.

3. Mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r., stanowi 39 498 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 24 573 lokali usytuowanych w budynkach będących w 100% własnością Miasta Łodzi;
- 2) 14 685 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 141 lokali w budynkach Skarbu Państwa (podlegający komunalizacji);
- 4) 99 lokali w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu.



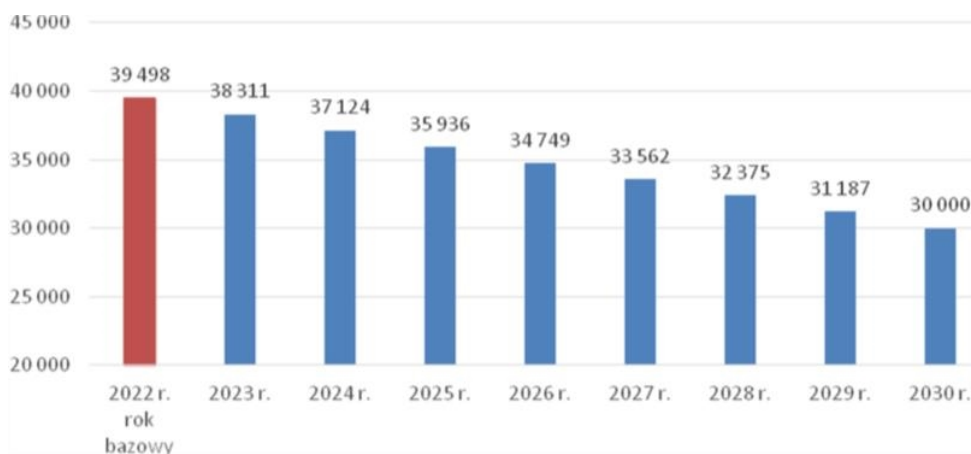
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich.

4. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wchodzi 400 wydzielonych pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 2

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi na lata 2023-2030

§ 2. 1. Prognozuje się następującą wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi w latach 2023-2030:



2. Miasto Łódź będzie dążyło do poprawy jakości zasobu, co w konsekwencji przejawia się jego częściową wymianą. W wyniku realizacji zaproponowanych działań zmniejszy się ogólna liczba lokali oferowanych przez Miasto Łódź, ale z drugiej strony zwiększy się liczba lokali o lepszym standardzie wyposażenia.

3. Zmniejszenie ogólnej liczby lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi będzie następowało na skutek:

- 1) sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców lub w formie przetargu;
- 2) sprzedaży zabudowanych nieruchomości po wykwaterowaniu mieszkańców;
- 3) zmiany sposobu użytkowania lokali;
- 4) rozbiórek budynków;
- 5) łączenia lokali przyległych.

4. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych o lepszym standardzie wyposażenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi będzie następowało w wyniku:

- 1) budowy nowych budynków mieszkalnych;
- 2) przebudowy istniejącego zasobu;

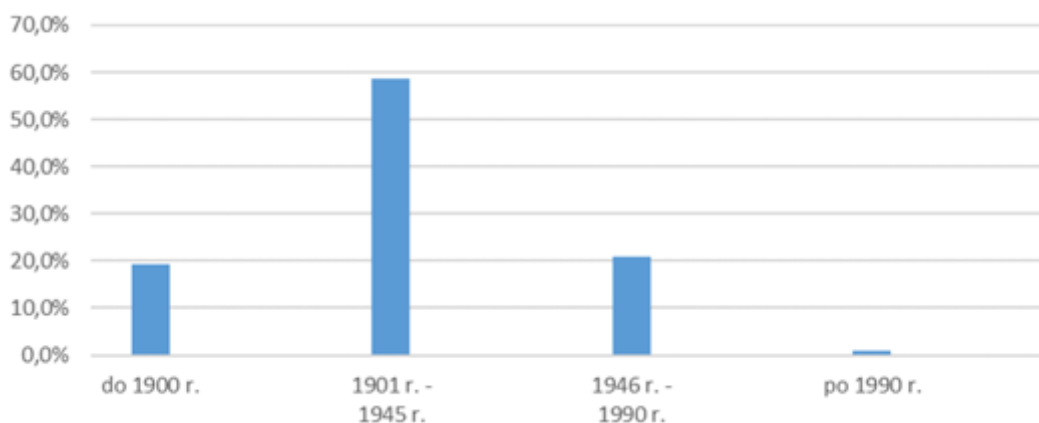
- 3) zakupu lokali mieszkalnych, np. w ramach prawa pierwokupu;
4) zmiany sposobu użytkowania lokali.

5. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków Miasta Łodzi może nastąpić również w ramach najmu lokali przez Miasto Łódź od innych podmiotów, w celu ich dalszego podnajmowania.

6. Liczba pomieszczeń tymczasowych pozostanie na tym samym poziomie co obecnie. W kolejnych latach obowiązywania niniejszego Programu zakłada się zwiększenie stopnia wykorzystania posiadanego zasobu.

Rozdział 3 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

§ 3. 1. Ponad połowa (58,6%) budynków mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Łodzi, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy i Skarbu Państwa, to budynki powstałe w latach 1901-1945. Budynki najstarsze, powstałe przed 1900 rokiem oraz budynki powojenne wybudowane do 1990 roku, stanowią łącznie nieco ponad 40% zabudowy gminnej (odpowiednio 19,4% i 21%). Budynki wybudowane po 1990 roku stanowią 1,0% wszystkich budynków gminnych.



2. Aktualny stan techniczny budynków określany jest w oparciu o dokonywane okresowe i doraźne kontrole stanu technicznego, wykonywane przez odpowiednio wykwalifikowane osoby.

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi (stan na dzień 31 grudnia 2021 r.):

Rok	Stopień zużycia technicznego budynków mieszkalnych określony na dzień 31 grudnia 2021 r. wg danych z systemu DOM5 dla budynków 100% gmina				
	Stopień zużycia	0-30%	31-50%	51-70%	71-100%
2019	Liczba budynków	46		2 496	451
	Liczba lokali	1 676		19 619	4 707
2020	Liczba budynków	64	1 155	1 263	508
	Liczba lokali	2 327	13 567	4 917	5 194
2021	Liczba budynków	95	1 024	1 182	527
	Liczba lokali	2 727	13 167	3 658	5 396

4. W grupie 2 828 budynków, które stanowią w 100% własność Miasta Łodzi, 95 budynków posiada zużycie techniczne mniejsze bądź równe 30%. Kolejne dwie grupy stanowią budynki, których zużycie techniczne mieści się w przedziale 31-70%, jest ich łącznie 2 206. Wspomniane trzy grupy zawierają zbiór budynków o dobrym i dostatecznym stanie technicznym. Zużycie powyżej 71% wskazano dla łącznie 527 budynków. Z tej grupy, według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r., z użytkowania na stałe zostało wyłączonych 2 198 lokali.

5. W zakresie budynków mieszkalnych będących własnością wspólnot mieszkaniowych, Miasto Łódź nie ma obowiązku gromadzenia danych o stanie technicznym budynków. Obowiązki w tym zakresie realizują zarządcy wynajmowani do administrowania tymi nieruchomościami przez zarządy poszczególnych wspólnot. W odniesieniu do lokali miejskich będących w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r., konieczność przeprowadzenia tak zwanych remontów zależnych odnotowano dla 155 lokali.

6. Od 2011 roku Miasto Łódź skoncentrowało działania na kompleksowej poprawie stanu technicznego istniejącego mieszkaniowego zasobu, wdrażając program remontowy budynków „Miasto Kamienic” finansowany z budżetu Miasta Łodzi. Na jego realizację Miasto Łódź dotychczas przeznaczyło 272 697 086 zł. Dotychczas w ramach programu zrealizowano inwestycje remontowo-modernizacyjne w 226 budynkach, w tym w 193 budynkach mieszkalnych, poprawiając ich stan techniczny. Ponadto od 2016 roku rozpoczęto działania inwestycyjne w ramach projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” i „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”, realizowanych z dofinansowaniem ze środków unijnych, budżetu Państwa i Banku Gospodarstwa Krajowego. Łączne nakłady na ten cel do 2021 roku wyniosły 517 942 041 zł. Wspomniane projekty poza poprawą tkanki mieszkaniowej dotyczyły również bezpośredniego otoczenia nieruchomości, dróg i chodników, a także, co najważniejsze, działań aktywizacyjnych związanych z włączeniem społecznym osób wykluczonych. W wyniku realizacji powyższych projektów oddano do użytku kompleksowo wyremontowane budynki pod 31 adresami z 303 lokalami mieszkalnymi (w tym pod 24 adresami łącznie z 234 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz pod 7 adresami z 69 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Księżego Młyna).

7. Zarząd Lokali Miejskich w latach 2019-2021, w ramach posiadanego budżetu, wyremontował 1 571 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rozdział 4

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi na lata 2023-2030

§ 4.1. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023-2030 dla budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Miasta Łodzi:

Rok	2023		2024		2025		2026	
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
Zużycie 71-100%	537	5 498	547	5 601	557	5 703	567	5 806
Zużycie 51-70%	1 171	3 708	1 160	3 819	1 149	3 930	1 138	4 041
Zużycie 31-50%	979	12 588	934	12 010	889	11 431	844	10 852
Zużycie 0-30%	93	2 670	91	2 612	89	2 555	87	2 497
Łącznie	2 780	24 464	2 732	24 042	2 684	23 619	2 636	23 197

Rok	2027		2028		2029		2030	
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
Zużycie 71-100%	577	5 908	587	6 010	597	6 113	607	6 215
Zużycie 51-70%	1 127	4 153	1 115	4 255	1 103	4 358	1 091	4 459
Zużycie 31-50%	799	10 274	754	9 695	709	9 117	664	8 538
Zużycie 0-30%	85	2 440	83	2 383	81	2 325	79	2 268
Łącznie	2 588	22 774	2 539	22 343	2 490	21 912	2 441	21 480

2. W latach 2023-2030 planuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych w 100% należących do Miasta Łodzi m.in. w wyniku prowadzonych działań:

- 1) remontowo-modernizacyjnych;
- 2) kompleksowych remontów budynków mieszkalnych.

3. Zasób Miasta Łodzi jest bardzo duży, dlatego też istotne jest, aby prowadzić roboty budowlane w taki sposób, aby jak najbardziej efektywnie wykorzystywać środki finansowe. Dlatego też, głównym odbiorcą prac związanych z remontem lub przebudową będzie ten zasób, który mieści się w przedziale od 30% do 70% zużycia technicznego. W przypadku budynków o większym niż 70% zużyciu technicznym, o ich dalszym przeznaczeniu będzie decydowała analiza, poparta stosowną opinią techniczną bądź wnioskami zawartymi w protokołach z okresowych kontroli technicznych wymaganych przepisami prawa.

4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu planowane jest zakończenie inwestycji obejmujących kolejne około 40 budynków z około 500 lokalami mieszkalnymi, w ramach projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi (Obszary 1-8). Planuje się również zrealizować kolejny projekt, który swoim zasięgiem obejmie Obszar 9.

5. Roboty budowlane prowadzone w pozostałych budynkach pozwolą na nie pogarszanie się stopnia ich zużycia.

6. Planowana jest w kolejnych latach dalsza poprawa stanu technicznego i wyposażenia lokali mieszkalnych.

7. Stan techniczny budynków będących własnością Skarbu Państwa nie ulegnie zmianie. Z uwagi na uprawnienia przysługujące Miastu Łodzi dokonywane będą w nich remonty bieżące oraz konserwacje.

8. Podczas zlecenia remontu należy zapewnić w lokalu mieszkalnym m.in.:

- 1) instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
- 2) ogrzewanie lokalu;
- 3) niezawilgocenie przegród zewnętrznych;
- 4) odpowiednie warunki techniczne dotyczące pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, obowiązujące w okresie budowy obiektu.

9. Realizacja niezbędnych prac budowlanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

10. Przyjmuje się, iż w wyniku realizacji założeń związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;

3) polepszenie jakości zamieszkania.

DZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2030

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych i rocznych przeglądach stanu technicznego budynków, ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

2. Jednym z priorytetów na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, w dalszej kolejności podejmowane będą inne prace budowlane mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

3. W zależności od stopnia zużycia budynków planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu podejmowanie następujących działań:

- 1) wobec nieruchomości o stopniu zużycia powyżej 70% – przeznaczenie do rozbiórki lub z uwagi na wartość zabytkową przeznaczenie do kompleksowego remontu lub zabezpieczenia;
- 2) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 51%-70% – remonty bieżące i konserwacje, przebudowa i doposażenie w instalacje, kompleksowy remont;
- 3) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 31%-50% – wykonywanie bieżących konserwacji i remontów, przebudowa i doposażenie w instalacje;
- 4) wobec nieruchomości o stopniu zużycia równym lub mniejszym 30% – remonty bieżące i konserwacje.

4. Wskazuje się priorytety, w oparciu o które tworzone będą plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców lokali oraz osób trzecich;
- 2) realizacja decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 4) likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 5) realizowanie remontów budynków (w szczególności remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów, remonty kominów);
- 6) wyposażenie lokalu w niezbędne pomieszczenia sanitarne;
- 7) remonty i modernizacja pustych lokali przeznaczonych pod zasiedlenie.

5. Do rozbiórki przeznaczane będą: budynki wyłączone z użytkowania, budynki, w których dalszy remont jest nieopłacalny oraz budynki kolidujące z działaniami inwestycyjnymi Miasta Łodzi.

6. Miasto Łódź, stosownie do posiadanych udziałów, partycypuje w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

7. Planowane rozbiórki budynków mieszkalnych z uwzględnieniem liczby lokali w latach 2023-2030:

Wyszczególnienie	Lata							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków	20	20	20	20	20	20	20	20
Liczba lokali	120	120	120	120	120	120	120	120

8. Potrzeby oraz plan prac budowlanych, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi na lata 2023-2030, przedstawia poniższa tabela:

Rok		2022 (stan wyjściowy)		2023 (plan)		2024		2025	
Zakres robót		szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)
Rozbiórki budynków, w tym zabezpieczenia i dokumentacje (szt. bud.)		30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 000 000	30 (w tym 20 mieszkalnych)	3 500 000	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 000 000	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 100 000
Remonty bieżące, konserwacje (szt. bud.)		1 780	15 224 643	1 816	17 632 165	1 852	17 984 808	1 888	18 344 504
Realizacja nakazów PINB* (szt.)		45	4 450 800	45	4 500 000	45	4 590 000	45	4 681 800
Remonty lokali do najmu socjalnego, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, opracowanie kosztorysów (szt. lokali)		550	16 074 000	550	7 026 000	550	7 166 520		7 309 850
Zaliczki remontowe do wspólnot mieszkaniowych razem		1 962	25 199 900	1 932	25 706 000	1 902	25 320 410	1 872	24 940 604
Koszty inwestycyjne, w tym:									
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi Obszary 1-8 (szt. bud.)		21	226 861 710	13	277 530 141	x	610 000	x	x
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)		x	x	x	x	x	x	x	x
Rewitalizacja Księżego Młyna (szt. bud.)		5	25 549 258	5	22 624 981	x	x	x	x
Łącznie koszty		x	318 360 311	x	358 519 287	x	60 671 738	x	60 376 759
2026		2027		2028		2029		2030	
szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)
30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 202 000	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 306 040	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 412 161	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 520 404	30 (w tym 20 mieszkalnych)	5 630 812
1 924	18 711 395	1 960	19 085 622	1 996	19 467 335	2 032	19 856 682	2 068	20 253 815
45	4 775 436	45	4 870 945	45	4 968 364	45	5 067 731	45	5 169 086
550	7 456 047	550	7 605 168	550	7 757 272	550	7 912 417	550	8 070 666
1 842	24 566 495	1 812	24 197 997	1 782	23 835 027	1 752	23 477 502	1 722	23 125 339
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
6	17 079 750,00	6	34 159 500,00	6	51 239 250,00	6	68 319 000,00	x	x
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
x	77 791 123	x	95 225 273	x	112 679 408	x	130 153 736	x	62 249 718

* Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi

DZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2030

§ 6. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana:

- 1) na rzecz najemców w domach wielorodzinnych i jednorodzinnych;
- 2) w drodze przetargu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwały Nr IX/112/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1079) oraz Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610, z 2017 r. poz. 1292 i 3522 oraz z 2018 r. poz. 7).

3. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi będzie następować:

- 1) w budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi, pod warunkiem, że wszystkie lokale będą samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada lokale samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada lokale.

4. W latach 2023-2030 przewiduje się kontynuowanie realizacji procesu wychodzenia Miasta Łodzi ze wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w których udział Miasta Łodzi jest mniejszy niż 50%.

5. Rozpoczęcie prywatyzacji nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi będzie następować po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia.

6. Od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych sprzedawanych na rzecz najemców udzielane są bonifikaty ze względu na wiek budynku lub remont, modernizację ze środków finansowych Miasta Łodzi, bez względu na datę wybudowania budynku. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat zawarte są w uchwale Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными.

7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i w formie przetargu w latach 2023-2030:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie
sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
sprzedaż lokali mieszkalnych w formie przetargu	70	70	70	70	70	70	70	70	630
sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne (po uprzednim wykwaterowaniu najemców)	60*	60*	60*	60*	60*	60*	60*	60*	540*

* liczba lokali mieszkalnych

8. Sprzedaż nieruchomości może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
Rozdział 1
Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi w lokalach, których wynajmującym jest Miasto Łódź ustala Prezydent Miasta Łodzi w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim z wyłączeniem Miasta Łodzi i dla Miasta Łodzi.

3. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki obniżające określone w § 8.

4. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi wprowadza się:

- 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w § 8 ust. 1, zwane dalej „obniżkami techniczno-użytkowymi”;
- 2) warunki obniżania czynszu z tytułu niskich dochodów, o których mowa w § 10 ust. 2.

5. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi oraz koszty jego niezbędnych remontów.

6. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za najem socjalny;
- 2) za pomieszczenie tymczasowe;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

Rozdział 2
Warunki obniżenia czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

Lp.	Obniżki techniczno-użytkowe	% obniżki
1	lokal mieszkalny bez wydzielonego w.c., przy czym:	
	w.c. znajduje się w budynku niezależnie od kondygnacji	20%
	w.c. znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne)	30%
2	lokal mieszkalny bez łazienki	20%
3	lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania	10%
4	lokal mieszkalny bez gazu przewodowego	5%
5	lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych	20%
6	lokal mieszkalny w budynku wyłączonym z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny	30%
7	lokal mieszkalny wyłączony z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny	20%
8	lokal mieszkalny usytuowany poza strefą centralną	1%
9	lokal mieszkalny usytuowany powyżej 4 piętra w budynku bez windy	1%
10	lokal mieszkalny ze wspólną używalnością kuchni	10%
11	lokal mieszkalny usytuowany w suterenie	10%

2. Suma wszystkich zniżek, o których mowa w ust. 1, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu łącznie z obniżką czynszu, o której mowa w § 10 ust. 2, nie może przekroczyć 60% stawki bazowej czynszu najmu.

3. W przypadku samodzielnego dokonania przez najemcę jakichkolwiek zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, nie mają zastosowania żadne ze zniżek opisanych w ust. 1.

4. W przypadku legalizacji samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację zastosowanie mają zniżki opisane w ust. 1 wynikające z aktualnego wyposażenia i struktury lokalu.

5. W przypadku przywrócenia przez najemcę stanu lokalu zgodnego z umową najmu zastosowanie mają zniżki wynikające z ust. 1.

6. Poziom obniżek czynszu, o których mowa w ust. 1 oraz suma wszystkich zniżek, o której mowa w ust. 2, mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w § 7 ust. 1.

7. Obniżenie stawki czynszu z powodu braku w lokalu mieszkalnym gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania wody.

8. Podział na strefy, o których mowa w ust. 1, określony jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

Rozdział 3 **Programy osłonowe**

§ 9. 1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście Łodzi, które wynikają z:

1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego:

- a) pobieranie dodatków mieszkaniowych – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 oraz z 2022 r. poz. 1561 i 2456),
- b) korzystanie z możliwości obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów, o których mowa w § 10 ust. 2,
- c) korzystanie z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1, 66, 1079, 1692, 1700, 1812, 1967, 2127 i 2140);

2) przepisów prawa miejscowego:

- a) zamiana lokalu z kontrahentem, który ureguje powstałą należność czynszową,
- b) odpracowanie zadłużenia czynszowego,
- c) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

2. W przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 2 najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o niskich dochodach (liczonych procentowo do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu naliczonego na okres 12 miesięcy, począwszy od miesiąca, w którym został złożony wniosek. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, obniżka czynszu może być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z zastrzeżeniem określonym w § 8 ust. 1.

3. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów przysługuje przez okres 12 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na kolejne okresy 12-miesięczne, chyba że najemca złoży wniosek o przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, a Miasto Łódź do końca okresu objętego ulgą w czynszu nie przedstawi propozycji najmu takiego lokalu.

Rozdział 4 **Obniżki z tytułu niskich dochodów**

§ 10. 1. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym jest zgodny z ust. 2.

2. Ustala się obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów w latach 2023-2030:

gospodarstwie jednoosobowym	do 90% najniższej emerytury	50%
	powyżej 90% do 120% najniższej emerytury	30%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	20%
	powyżej 150% do 180% najniższej emerytury	10%
gospodarstwie wieloosobowym	do 70% najniższej emerytury	50%
	powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	30%
	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	20%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	10%

3. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

4. Nie stosuje się i nie planuje wprowadzenia czynników podwyższających stawkę bazową czynszu za najem lokalu.

Rozdział 5

Postanowienia ogólne dotyczące najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

§ 11. 1. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

2. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym, a inne użytkowym – czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

3. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.

4. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

5. Podstawą dokonania obniżki stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 jest protokół potwierdzający brak wyposażenia techniczno-użytkowego w lokalu.

DZIAŁ V

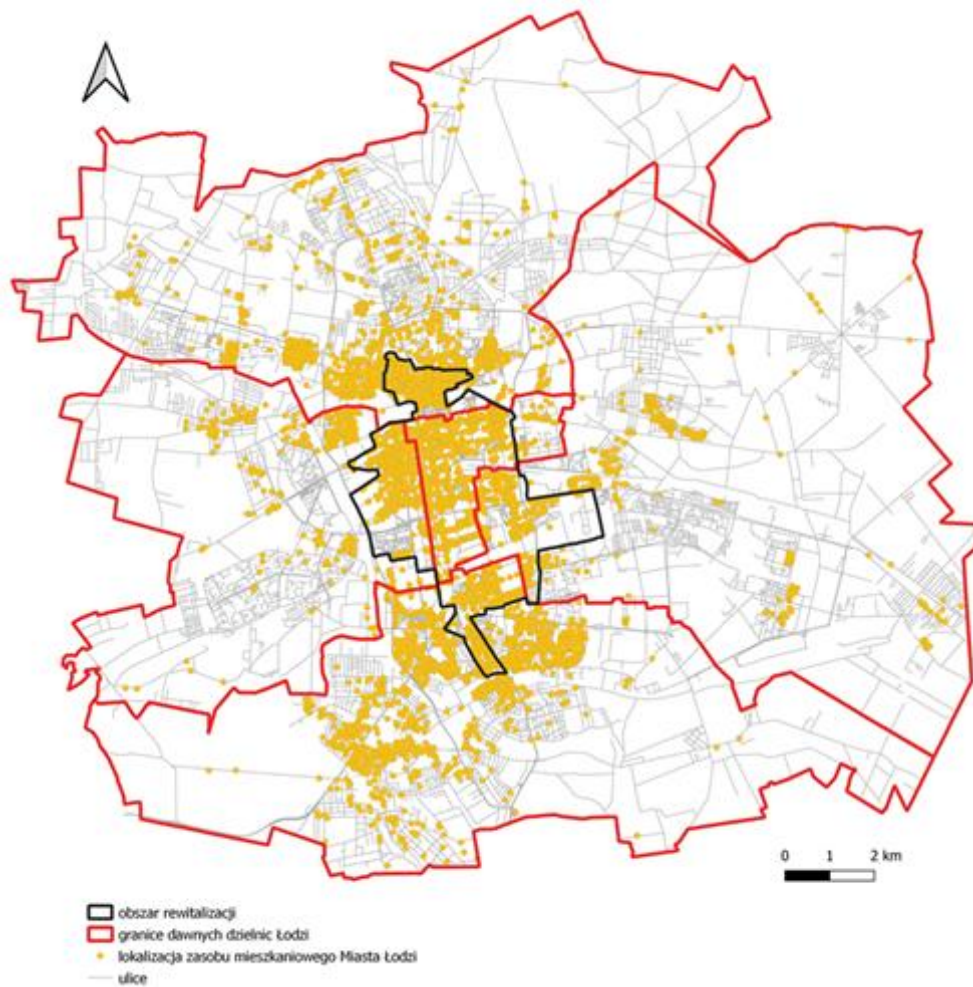
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi w latach 2023-2030

§ 12. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej nieruchomości;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomościami;
- 4) właściwego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie oraz eksploatacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi pozostającego w dyspozycji Prezydenta Miasta Łodzi realizowane mogą być przez Zarząd Lokali Miejskich – jednostkę budżetową Miasta Łodzi, utworzoną na mocy uchwały Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r., zmienionej uchwałą Nr XXVI/888/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 czerwca 2020 r. bądź inny podmiot, któremu Prezydent Miasta Łodzi powierzy realizację tych zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

3. Rozmieszczenie zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi:



DZIAŁ VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2030

§ 13. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2030 będą środki z budżetu Miasta Łodzi:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
budżet Miasta Łodzi	250 506 000	253 011 060	255 541 171	258 096 582	260 677 548	263 284 324	265 917 167	268 576 339
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszary 1-8)	277 530 141	610 000	-	-	-	-	-	-
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)	-	-	-	17 079 750	34 159 500	51 239 250	68 319 000	-
Rewitalizacja Księżego Młyna (Etap I i II)	22 624 981	-	-	-	-	-	-	-
środki BGK*	33 525 320							
Łącznie	584 186 442	253 621 060	255 541 171	275 176 332	294 837 048	314 523 574	334 236 167	268 576 339

*Bank Gospodarstwa Krajowego

2. Kontynuowane będą w kolejnych latach inwestycje z zakresu gospodarki mieszkaniowej, w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna, finansowane w części ze źródeł zewnętrznych tj. dotacji z Funduszy UE.

3. Inne potencjalne zewnętrzne źródła finansowania utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi:

- 1) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe, realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) premie przyznawane przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) środki Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) dotacje celowe i pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 5) Fundusze Unii Europejskiej w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021-2027;
- 6) inne źródła, w tym pożyczki i kredyty.

DZIAŁ VII

Wysokość kosztów w latach 2023-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Łódź jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 14. Prognoza kosztów Miasta Łodzi na bieżące utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz koszty inwestycyjne związane z „Rewitalizacją Obszarową Centrum Łodzi” i „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacją Księżego Młyna”

na lata 2023-2030:

Rodzaj kosztów	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszt bieżącej eksploatacji [zł]	181 663 562	183 480 197	185 314 999	187 168 149	189 039 831	190 930 229	192 839 531	194 767 926
Koszt remontów oraz modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy [zł]	7 026 000	7 096 260	7 167 223	7 238 895	7 311 284	7 384 397	7 458 241	7 532 823
Koszt remontów oraz modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy [zł]	51 338 165	51 851 547	52 370 062	52 893 763	53 422 700	53 956 927	54 496 497	55 041 462
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli [zł]	20 212 000	20 414 120	20 618 261	20 824 444	21 032 688	21 243 015	21 455 445	21 670 000
Koszty inwestycyjne, w tym:								
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszary 1-8)	277 530 141	610 000	0	0	0	0	0	0
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)	0	0	0	17 079 750	34 159 500	51 239 250	68 319 000	0
Rewitalizacja Księżego Młyna Etap I i II	22 624 981	0	0	0	0	0	0	0
Łącznie [zł]	560 394 849	263 452 124	265 470 545	285 205 000	304 966 003	324 753 818	344 568 714	279 012 211

DZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi

Rozdział 1

Realizacja programów mieszkaniowych dedykowanych osobom wymagającym pomocy

§ 15. 1. Wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej realizowane będzie w ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łodzi oraz Centrum Administracyjnym Pieczy Zastępczej poprzez programy mieszkaniowe przeznaczone w szczególności na potrzeby osób potrzebujących pomocy.

2. Realizowane będą działania mające na celu zwiększenie wykorzystania istniejących zasobów lokalowych dla realizacji celów pomocy społecznej poprzez uruchamianie mieszkań chronionych, między innymi w nieruchomościach położonych na obszarze rewitalizacji oraz w wyremontowanych lub nowo wybudowanych budynkach.

3. Miasto Łódź uruchomi łącznie w obszarze rewitalizacji 23 mieszkania chronione dla ok. 39 osób.

4. Miasto Łódź realizując zadania własne z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zapewnia możliwość wynajęcia lokali usytuowanych w budynkach wyremontowanych w ramach realizacji działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r. i Nr XXXIV/1122/20 z dnia 24 grudnia 2020 r., mieszkańcom uprzednio wykwaterowanym z obszarów objętych tymi działaniami.

Rozdział 2

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi

§ 16. 1. Realizacja działań mających na celu zmianę sposobu użytkowania budynków lub lokali poprzez przebudowy, modernizacje i remonty.

2. Kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez między innymi:

- 1) przyłączenie do lokali sąsiednich;
- 2) podział na lokale samodzielne.

3. Dalsza aktualizacja elektronicznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie w celu usprawnienia zarządzania zasobem.

4. Bieżące monitorowanie zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

5. Kontynuowanie działania mającego na celu podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania zajmowanych lokali – wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu.

6. Zintensyfikowanie działań zmierzających do opróżnienia lokali zajmowanych przez największych dłużników.

7. Skuteczna realizacja obowiązków ustawowych odnoszących się do konieczności dostarczenia lokali prywatnym właścicielom lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne, w celu zmniejszenia zobowiązań nakładanych z tego tytułu na gminę.

8. Kontynuowanie działań mających na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz niwelowanie zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, polegające na rozkładaniu długu na raty lub możliwości odpracowania powstałego zadłużenia.

Rozdział 3

Kontynuacja współpracy z Widzewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 17.1. Najem lokali mieszkalnych w nowych inwestycjach mieszkaniowych, realizowanych przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwane dalej WTBS, we współpracy z Miastem Łódź.

2. W ramach dokonanego powierzenia WTBS realizował będzie inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W przyjętej formule współpracy z WTBS Miasto Łódź wnosi aportem do WTBS działkę oraz partycypuje w kosztach inwestycji, z której pozyskuje, na zasadach najmu, część wybudowanych lokali mieszkalnych.

3. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla Miasta Łodzi w ramach inwestycji WTBS w latach 2023-2030:

Rok	2023	2024	2025	2026*	2027*	2028*	2029*	2030*	Łącznie
Liczba lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla Miasta Łodzi	17	20	159	-	-	-	-	-	221

*Miasto Łódź planuje dalszą współpracę z WTBS po roku 2025, niemniej na razie nie są wskazane kolejne adresy do realizacji.

4. Inwestycje realizowane będą w następujących lokalizacjach: ul. Nawrot 98, ul. Przędzalniana 101/103, ul. Skierniewicka 8/10, ul. Lubelska 7, ul. Lubelska 9/11, ul. Widok/ul. Oblęgorska.

Rozdział 4

Zamiana mieszkań

§ 18.1. W ramach działań Miasta Łodzi mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy możliwa jest zamiana lokali mieszkalnych.

2. Celem działania dotyczącego zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi jest:

- 1) dostosowanie wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych uczestników zamiany;
- 2) poprawa efektywności wykorzystania lokali mieszkalnych.

3. Prognoza zamian lokali w latach 2023-2030:

Zamiany*	Rok							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba prognozowanych zamian w kolejnych latach	60	72	86	104	124	149	179	215

* powyższa tabela obejmuje zamiany między kontrahentami oraz zamiany realizowane przez Miasto Łódź na inny, wolny lokal mieszkalny.

4. Zakłada się w latach 2023-2030 coroczny wzrost liczby dokonywanych zamian o 20%.

5. Zamiany realizowane są za pomocą Bazy Zamian Lokali Mieszkalnych, zwanej dalej „Bazą”, która została utworzona w celu udzielenia pomocy w zamianie lokali:

- 1) najemcom, którzy nie są w stanie opłacać pełnych kosztów utrzymania lokali mieszkalnych;

2) najemcom lokali mieszkalnych, którzy chcą w wyniku wzajemnej zamiany poprawić swoje warunki mieszkaniowe oraz świadomie przejmą wierzytelność dłużnika będącego stroną zamiany, jeśli taka wierzytelność występuje.

6. Stworzona Baza ma na celu:

- 1) zapewnienie gospodarstwom domowym o różnym poziomie dochodów możliwości uzyskania w wyniku zamian wzajemnych mieszkania z zasobu Miasta Łodzi o odpowiednim dla ich możliwości finansowych standardzie;
- 2) skoncentrowanie działań na realizacji zamian wzajemnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi pomiędzy kontrahentami, w których najemca zamieniający się na lokal dłużnika spłaca całość powstałego zadłużenia;
- 3) bieżący monitoring w zakresie liczby zamian wzajemnych.

7. W Bazie zawarte są informacje o kontrahentach deklarujących wstąpienie w najem zadłużonego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o określonych parametrach, spłacie zadłużenia, jeśli ono występuje oraz informacje o dłużnikach, którzy wyrażają zgodę na zamianę na lokal o niższym standardzie za spłatą zadłużenia przez kontrahenta zamiany.

8. Zamiana lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi może się odbywać również na podstawie propozycji złożonej przez Miasto Łódź, na inny, wolny lokal mieszkalny, w celu dostosowania wielkości i standardu wynajmowanego lokalu do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych najemcy.

9. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

DZIAŁ IX

Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 19. 1. Planowane działania rewitalizacyjne w obiektach mieszkalnych objętych zadaniem „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna” mają charakter świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym. W związku z koniecznością określenia zasad obliczania rekompensaty z tytułu świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3), wprowadza się następujące regulacje w niniejszym dziale.

2. Stosowane w niniejszym dziale skróty:

- 1) Decyzja UOIG – decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym;
- 2) UOIG – usługa świadczona w ogólnym interesie gospodarczym;
- 3) IRR – wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia;
- 4) SWAP – wskaźnik przyjęty w Decyzji UOIG – stopa SWAP, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie.

Rozdział 2

Zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym

§ 20. 1. Podstawą świadczenia usług jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485). Miasto Łódź świadczy usługi, zgodnie z Decyzją UOIG.

2. W świetle przygotowywanych projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” i „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna” oraz wskazanej podstawy prawnej, zakres usługi dotyczy: przeprowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, objętych zakresem rewitalizacji obszarowej w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali objętych najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Podejmowane działania rewitalizacyjne będą prowadzone w celu osiągnięcia efektów w strefach materialno-przestrzennej, społecznej, gospodarczej i środowiskowej, a usługa będzie świadczona w sposób ciągły.

3. Wykonawcą usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym jest Gmina – Miasto Łódź, a zamawiającym usługi jest Rzeczpospolita Polska.

4. Usługi świadczone są na terenie Łodzi.

Rozdział 3

Okres powierzenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym

§ 21. 1. Okres powierzenia: 1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2028 r.

2. W zakres usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym wchodzi przeprowadzenie działań inwestycyjnych, służących tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie dostępności mieszkań dla osób spełniających warunki kwalifikujące ich do korzystania z mieszkań komunalnych. Świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym rozpoczyna się z chwilą rozpoczęcia realizacji projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” lub „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”, tj. 1 stycznia 2017 r.

3. Jako moment zakończenia świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym przyjmuje się zakończenie okresu trwałości projektu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” lub „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”, tj. 31 grudnia 2028 r.

4. W pierwszym kwartale 2028 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń i jeśli okres amortyzacji projektów nie zakończy się, okres świadczenia UOIG zostanie wydłużony. Weryfikacji dokonuje Prezydent Miasta Łodzi i po jej przeprowadzeniu, jeśli zajdzie konieczność wydłużenia okresu powierzenia, przedkłada stosowny projekt uchwały Radzie Miejskiej w Łodzi.

5. Ze względu na fakt, że z realizacją omawianej usługi w ogólnym interesie gospodarczym wiąże się konieczność przeprowadzenia znacznych inwestycji, których okres amortyzacji przekracza 10 lat, uzasadnione jest, w świetle przepisów Decyzji UOIG świadczenie UOIG przez okres dłuższy, tj. minimum 12 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres amortyzacji projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”.

Rozdział 4

Rekompensata

§ 22. 1. Za wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, w formie rekompensaty, która nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Koszty netto, które należy uwzględnić, obliczone są jako różnica pomiędzy kosztami poniesionymi na wykonywanie usługi w ogólnym interesie gospodarczym oraz przychodem uzyskanym z takiej usługi, przy odjęciu dochodów generowanych na działalności dodatkowej, wykonywanej w oparciu o majątek wykorzystywany do świadczenia UOIG, co jest zgodne z regulacjami Decyzji UOIG.

2. W ramach obliczania rekompensaty należy uwzględnić wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Miasto Łódź w dowolnej formie w związku z realizacją zobowiązania do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie mieszkalnictwa w ramach projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”. Przysporzenia mogą pochodzić, zarówno z budżetu państwa, jak i ze środków Unii Europejskiej oraz wszelkich innych źródeł publicznych.

3. Maksymalna roczna wysokość rekompensaty w okresie świadczenia usług nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Kalkulacja rekompensaty jest sporządzana w oparciu o przyjęty mechanizm.

4. Szczegółowe kwestie związane z wdrożeniem mechanizmu rekompensaty przez Miasto Łódź, powinny zostać uregulowane w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi.

Rozdział 5 **Rozsądny zysk**

§ 23. 1. W celu określenia rozsądnego zysku zastosowano art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG przyjmując maksymalny zwrot z kapitału jako 3,29% (stopa SWAP obowiązująca w okresie od 1 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. plus 100 punktów bazowych).

2. Za wykonywanie powierzonych zadań Wykonawcy przysługuje rekompensata niezbędna do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Wysokość przyznanej rekompensaty nie może prowadzić do przekroczenia wysokości 3,29% wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia.

Rozdział 6 **Przeгляд wysokości rekompensaty i efektywne jej wykorzystanie**

§ 24. 1. Do oceny, czy rekompensata za świadczenie usług publicznych nie jest nadmierna stosuje się wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia, który nie może przekroczyć wartości 3,29%.

2. W okresie powierzenia IRR oblicza się na podstawie:

- 1) danych historycznych, tj. rzeczywistych przepływów pieniężnych w stosunku do zakończonych lat obrotowych;
- 2) prognozowanych przepływów pieniężnych, tj. danych wynikających z projekcji finansowej – w stosunku do niezakończonych i przyszłych lat obrotowych pozostałych do końca okresu powierzenia.

3. Miasto Łódź jest zobowiązane do efektywnego wykorzystania zasobów, w szczególności do kontroli kosztów wykonywania działalności powierzonej oraz dążenia do generowania możliwie największych przychodów z działalności powierzonej.

Rozdział 7 **Kontrola i unikanie nadwyżek**

§ 25. W celu zapewnienia, że wszystkie warunki wynikające z Decyzji UOIG są spełnione oraz monitorowania ewentualnych nadwyżek rekompensaty, niezbędne jest przeprowadzanie bieżącej kontroli i okresowych audytów. Szczegółowe zasady kontroli, audytów, monitorowania i zasad zwrotu nadwyżek rekompensaty rocznej określa zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi.