



# JAKA POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA ŁODZI 2030+?

Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, 25-27.05.2021 r.



## ZADANIA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

### **Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Art. 4. 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### **Ustawa o samorządzie gminnym – tekst jednolity z dnia 6 kwietnia 2020 r.**

Art. 7. 1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych;
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego;



## Główne zadania Zarządu Lokali Miejskich

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.



## **CELE Polityki Mieszkaniowej 2020 +**

**I.  
MIASTO ODNOWIONYCH  
KAMIENIC**

**II.  
MIASTO O ROSNĄCYM  
UDZIALE MIESZKAŃ  
PRYWATNYCH**

**III.  
MIASTO PRZYJAZNE  
LOKATOROM**

**IV.  
MIASTO BEZ EKSMISJI NA  
BRUK**



## Realizacja Polityki Mieszkaniowej 2020+

I. MIASTO ODNOWIONYCH KAMIENIC	II. MIASTO O ROSNĄCYM UDZIALE MIESZKAŃ PRYWATNYCH	III. MIASTO PRZYJAZNE LOKATOROM	IV. MIASTO BEZ EKSMISJI NA BRUK
<ul style="list-style-type: none"> <li>• remonty bieżące i konserwacje budynków,</li> <li>• „Miasto Kamienic”, Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi,</li> <li>• Rewitalizacja Księżego Młyna,</li> <li>• oś ul. Piotrkowskiej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prywatyzacja części zasobu komunalnego Miasta,</li> <li>• wychodzenie Miasta ze wspólnot mieszkaniowych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• program Start dla absolwentów łódzkich szkół i uczelni,</li> <li>• Program Senior,</li> <li>• Program „Strych”.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• program skierowania części zasobu komunalnego na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,</li> <li>• program odzyskiwania lokali komunalnych,</li> <li>• program monitorowania zaległości czynszowych,</li> <li>• program operacyjny odpracowania zadłużenia czynszowego.</li> </ul>

Od 2011 r. 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 w latach 2011-2019 Miasto Łódź 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 r. 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 2020 roku wyniosły 370 768 049,44 zł**. W wyniku realizacji tych dwóch projektów oddano do użytku 24 kompleksowo wyremontowane budynki, w tym 21 w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, liczącymi łącznie 148 lokali mieszkalnych oraz 3 budynki z 30 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Księżego Młyna.



# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Miasta



# WIELKOŚĆ GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO



# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego

## Łódź na tle innych miast

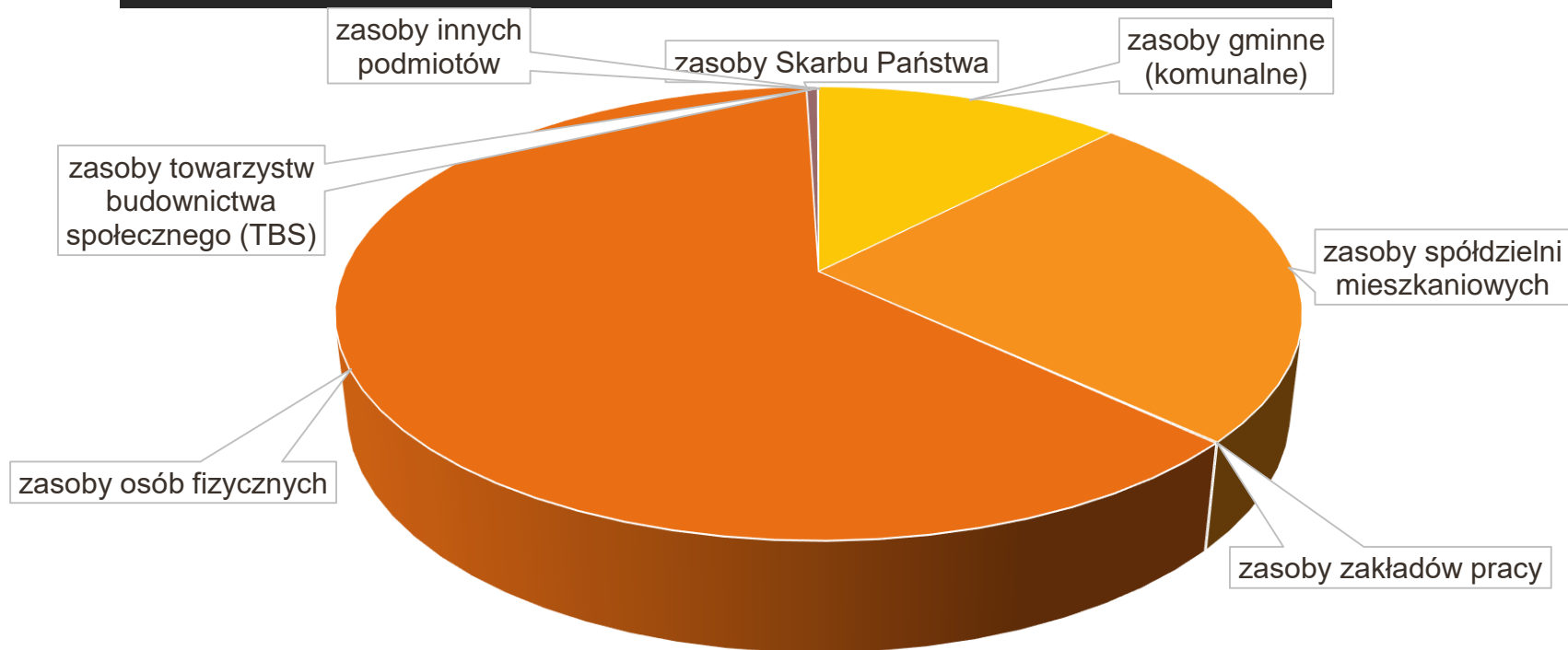
	ŁÓDŹ	WARSZAWA	KRAKÓW	POZNAŃ	WROCŁAW	GDAŃSK
liczba mieszkańców ogółem *	621 497	1 790 658	779 115	534 813	611 606	470 970
wielkość zasobu mieszkaniowego ogółem *	358 991	997 054	402 645	266 331	340 364	236 119
liczba lokali w zasobie gminy, w tym:	<b>43 259 (12 %)</b>	<b>81 363 (8 %)</b>	<b>14 879 (3 %)</b>	<b>12 537 (4 %)</b>	<b>34 244 (10 %)</b>	<b>16 835 (7 %)</b>
liczba lokali w budynkach w 100% gminnych	25 132	27 086	2 803	5 535	12 901	6 047
liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	17 113	54 277	11 706	5 953	21 343	9 430
liczba lokali w najmie socjalnym i pomieszczenia tymczasowe	2 278	7 357	4 147	1 629	1 650	3 011





# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego

## Zasób mieszkaniowy wg. form własności na tle całej Łodzi

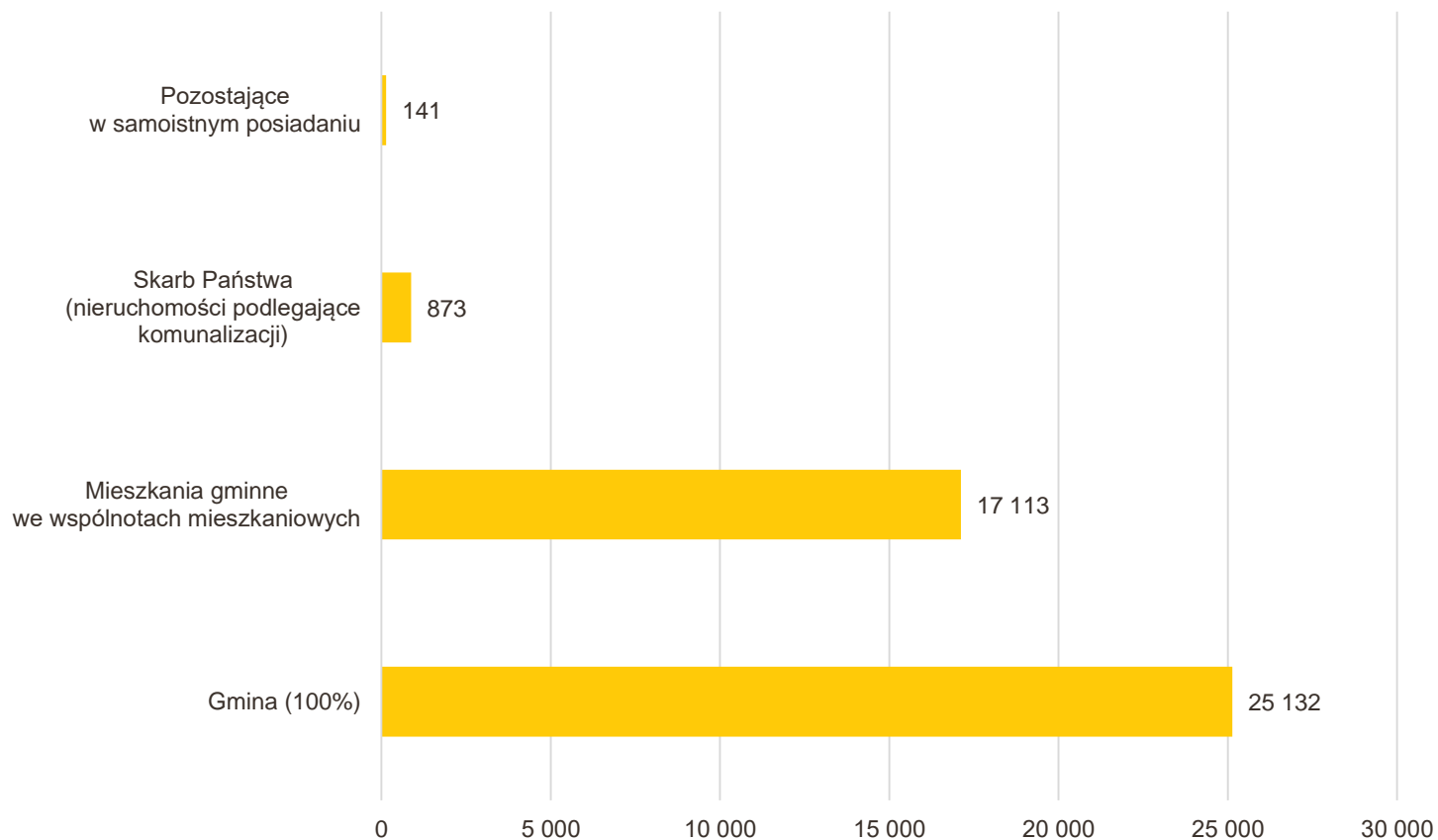


- zasoby gminne (komunalne) → 12,3%
- zasoby spółdzielni mieszkaniowych → 24,6%
- zasoby zakładów pracy
- zasoby osób fizycznych → 62,5%
- zasoby Skarbu Państwa
- zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS) → 0,4%
- zasoby innych podmiotów



# Aktualny stan zasobu

## Zasób mieszkaniowy gminy





**WIELKOŚĆ GMINNEGO  
ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO**

**STAN GMINNEGO  
ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO**



# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego

## Zasób mieszkaniowy wg stopnia zużycia

Stopień zużycia *	Lata budowy								Suma	
	do 1900 r.		1901 r. - 1945 r.		1946 r. - 1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
	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 powyżej 70%	309	3 535	753	5271	80	392	0	0	1142	9 198
Zużycie powyżej 51% - 70%	634	7000	2166	15995	259	1693	0	0	3059	24 688
Zużycie 31% - 50%	121	1168	337	1830	808	3932	6	84	1272	7 014
Zużycie 0% - 30%	18	145	12	272	22	106	52	1695	104	2 218
<b>Łącznie</b>	<b>1082</b>	<b>11848</b>	<b>3268</b>	<b>23368</b>	<b>1169</b>	<b>6123</b>	<b>58</b>	<b>1779</b>	<b>5577</b>	<b>43118</b>

\* Własność: GMŁ, SP i Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem GMŁ



# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego

## Stawki czynszu za najem lokali

### Stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> w lokalu mieszkalnym gminy

Stawka bazowa czynszu za najem lokalu	9.00 zł/m <sup>2</sup>
Stawka czynszu za najem socjalny lokalu	1.80 zł/m <sup>2</sup>
Maksymalna stawka czynszu za najem lokalu	9.00 zł/m <sup>2</sup>
Minimalna stawka czynszu za najem lokalu	3.60 zł/m <sup>2</sup>
Średnia stawka czynszu za najem lokalu (stan na dzień 31.12.2019 r.)	6.74 zł/m <sup>2</sup>
Obniżki czynszu dla osób o niskich dochodach:	<p>Wysokość dochodu w % w odniesieniu do najniższej emerytury.</p> <p>Gospodarstwo jednoosobowe: do 90% - obniżka 50%, od 90% do 120% - obniżka 30%, od 120% do 150% - obniżka 20%, od 150 do 180 obniżka 10%.</p> <p>Gospodarstwo wieloosobowe: do 70% - obniżka 50%, od 70% do 100% - obniżka 30%, od 100% do 120 - obniżka 20%.</p>
<b>Max obniżka</b> czynszu (ze względu na standard wyposażenia lokalu i stan techniczny budynku)	<b>60%</b>



# Aktualny stan zasobu mieszkaniowego

## Wysokość AKTUALNYCH BONIFIKAT przy wykupie mieszkań od gminy

- 1) bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych **przed 1 stycznia 1946 r. - 80% ceny lokalu;**
- 2) bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych **między 1 stycznia 1946 r. a 31 grudnia 1989 r. - 70% ceny lokalu;**
- 3) bonifikata przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych **po 1 stycznia 1990 r. - 50% ceny lokalu;**
- 4) **podwyższenie bonifikat**, o których mowa w pkt 1-3, o dodatkowe **10% w przypadku jednorazowej wpłaty należnej kwoty;**
- 5) bonifikaty przy sprzedaży domów jednorodzinnych udzielane są według zasad ustalonych dla lokali w budynkach wielolokalowych za naniesienie wraz z gruntem, przy czym zbycie gruntu o powierzchni powyżej 300 m<sup>2</sup>, na którym posadowiony jest budynek, następuje za cenę rynkową (ustaloną na podstawie aktualnego operatu szacunkowego).

**Sprzedają nie są objęte lokale w budynkach** stanowiących w 100% własność Miasta **nowo wybudowanych, zrewitalizowanych** - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji lub **po remoncie kapitalnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.**



## Dalsze działania

**Konsultacje społeczne w terminie 25 maja – 7 czerwca 2021r.**



Formularz konsultacyjny

**Dostępny na stronie:**

[https://uml.lodz.pl/.../2021\\_Lodz\\_Jaka\\_Polityka...](https://uml.lodz.pl/.../2021_Lodz_Jaka_Polityka...)



**DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ**

**Kontakt:**

**Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa  
Odział Programów Mieszkaniowych  
ul. Piotrkowska 153, p. 214-215**

**Joanna Ulańska, p.o. kierownika, tel.: 42 638 55 70**

**Paula Dominiak, Inspektor, tel.: 42 638 40 50**