

Łódź, 16 maja 2012 r.

Polityka Mieszkańcowa Łodzi 2020+

Opracowana przez Zespół powołany 23 marca 2012 r.
zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 1977/VI/12

SPIS TREŚCI:

I.	Wstęp do polityki mieszkaniowej Łodzi	str. 3
II.	Wnioski z analizy sektorowej odnoszące się do zasobu komunalnego	str.4
III.	Budowa i główne pojęcia Polityki Mieszkaniowej Łodzi	str. 5
IV.	Misja Polityki Mieszkaniowej Łodzi	str. 6
V.	Cele operacyjne Polityki Mieszkaniowej*:	str. 6
	1. Cel I: Miasto odnowionych kamienic	str. 7
	2. Cel II: Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych	str. 8
	3. Cel III: Miasto przyjazne lokatorom	str. 9
	4. Cel IV: Miasto bez eksmisji na bruk	str. 10
*wraz z opisem wskaźników realizacyjnych		
VI.	Fundament Polityki Mieszkaniowej Łodzi	str. 11
	1. Zasady polityki mieszkaniowej	str. 11
	2. Działania porządkujące i systemowe polityki mieszkaniowej	str. 12
VII.	Uwagi końcowe	str. 17
VIII.	Appendix	
	1. Diagnoza sektorowa stanu gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź (skrót)	str. 18
	2. Analiza SWOT dla sektora mieszkaniowego w Łodzi	str. 23

I. Wstęp do Polityki Mieszkaniowej Łodzi:

Jednym z najmocniej wyrażanych postulatów łodzian, pragnących szybkiego wzrostu jakości i poziomu życia, dbających o dziedzictwo i kapitał swojego miasta, zatroskanych jego przyszłością, jest rozwój budownictwa mieszkaniowego i przystosowanie jakości istniejącego zasobu do wymogów XXI wieku. Z tych samych względów mieszkańcy domagają się poprawy stanu przestrzeni publicznej, zmiany estetyki i funkcjonalności najcenniejszych obszarów Łodzi, głębokiej i wszechstronnej rewitalizacji jej centrum. Dlatego kluczowym elementem Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ staje się sektorowa polityka mieszkaniowa. Jej realizacja to warunek pomyślnej przyszłości miasta.

Łódź prowadzi zintegrowaną politykę mieszkaniową wobec całego zasobu mieszkaniowego, ale przyjmuje przy tym, że na skutek czynników wymienionych w przeprowadzonych diagnozach swoje wysiłki skoncentruje przede wszystkim na uporządkowaniu i zreformowaniu działań wobec zasobu komunalnego, w pierwszej kolejności w kluczowym centralnym obszarze miasta. Decyduje o tym krytyczny stan techniczny zasobu komunalnego, stosunki własnościowe w nim panujące oraz jego dotychczas nieefektywne ekonomicznie i niesprawiedliwe społecznie traktowanie.

Osią polityki mieszkaniowej Łodzi 2020+ a zarazem podstawowym warunkiem jej powodzenia jest rozdzielenie obszaru polityki mieszkaniowej wobec zasobu socjalnego od polityki mieszkaniowej wobec pozostałego zasobu komunalnego. Oznacza to zdecydowane wyodrębnienie funkcji komercyjnej zasobu komunalnego od jego funkcji socjalnej. Bieżące regulowanie przez najemców uzasadnionego ekonomicznie czynszu za zajmowane lokale komunalne jest bowiem ich naturalną i akceptowalną społecznie powinnością. Powinnością nie tylko wobec Miasta i współobywateli, ale i wobec przyszłych pokoleń łodzian. Tylko takie traktowanie naszego wspólnego dziedzictwa pozwoli na zasiedlenie najcenniejszych obszarów miasta przez kolejne pokolenia.

Dlatego obowiązkiem Miasta, od którego łodzianie żądają doprowadzenia przestrzeni publicznej, łódzkich kamienic i mieszkań do stanu z którego chcą być dumni, który nie odbiega od standardu powszechnego w innych metropoliach Polski i Europy, jest z jednej strony - konsekwentne egzekwowanie wspólnych dla wszystkich reguł oraz sprawne i wykluczające marnotrawstwo publicznych środków zarządzanie posiadany zasobem komunalnym. Z drugiej zaś - udzielanie skutecznego solidarnego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie zaspokoić uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych.

Osiągnięcie głównego celu polityki mieszkaniowej Łodzi i tym samym spełnienie jej misji wymaga przy tym oparcia jej programów na racjonalnych ekonomicznie i akceptowanych społecznie zasadach i narzędziach systemowych. Konsekwencją przyjęcia Polityki Mieszkaniowej Łodzi będzie opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016, a także związana z tym modyfikacja Wieloletniej Prognozy Finansowej Łodzi.

II. Wnioski z analizy sektorowej odnoszące się do mieszkaniowego zasobu komunalnego

Analiza materiału statystycznego, diagnoza stanu zasobu a także analiza SWOT stanowiąca syntezę diagnozy rozwoju mieszkalnictwa w Łodzi, pozwoliły na zdefiniowanie wybranych grup problemów na tym obszarze, odnoszącym się głównie do zasobu mieszkań komunalnych. Katalog problemów obejmuje:

1. Zbyt dużą wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zadań gminy, a przy tym złe wykorzystanie posiadanego zasobu.

Chociaż w Łodzi zasób komunalny jest relatywnie duży, Gmina w nieznacznym stopniu realizuje zadania własne na obszarze zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

2. Jakość gminnego zasobu mieszkaniowego.

W zakresie jakości gminnego zasobu mieszkaniowego podstawowym problemem jest jego bardzo zły stan techniczny. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych pozostających w dyspozycji Gminy (stanowiących własność Gminy, Skarbu Państwa i własność wspólnot mieszkaniowych), jak i zasobu stanowiącego 100-proc. własność Gminy.

3. Brak wyodrębnionego, adekwatnego do przewidywanych potrzeb, zasobu lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

Uniemożliwia to prowadzenie skutecznej pomocy mieszkaniowej przez Miasto.

4. Odpłatność za lokale komunalne.

Wybitnie socjalny charakter polityki czynszowej, przy stawkach czynszu za lokale mieszkalne pozwalających tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

5. Zaległości czynszowe i brak systemu skutecznej ich windykacji.

6. Niewystarczające techniczne utrzymanie zasobu komunalnego i jego postępująca dekapitalizacja.

7. Nieefektywny model prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.

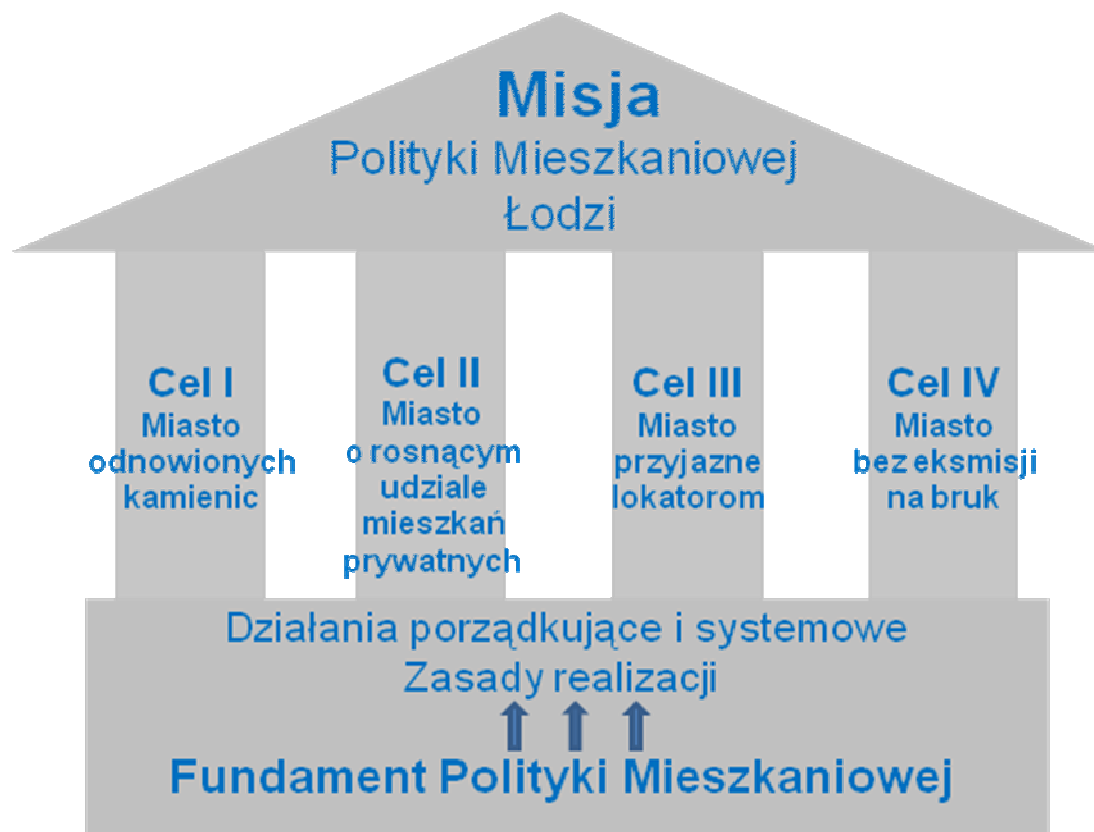
Analiza SWOT Łodzi zawarta w Diagnozie Strategicznej Łodzi, stanowiącej wstęp do Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, w pełni potwierdza powyższe wnioski wynikające z opracowań ekspertów, wskazując dodatkowo na następujący problem:

8. Brak uporządkowania planistyczno-prawnego znacznej części Łodzi, w tym obszarów z dużym udziałem komunalnego zasobu mieszkaniowego, co w powiązaniu z brakiem wydajnego systemu ewidencyjnego uniemożliwia efektywne zarządzanie zasobem domów i mieszkań komunalnych

Z przeprowadzonych analiz i diagnoz wynika, że realizacja zadań w obszarach Polityki Mieszkaniowej musi być synergiczna – ale jej skuteczność zależy wprost od uprzedniego spełnienia warunku podstawowego - urealnienia czynszów w zasobach komunalnych. Tylko w ten sposób stanie się możliwe uruchomienie w tej dziedzinie mechanizmu pozytywnego sprzężenia zwrotnego, niezbędnego do szybkiego i szerokiego zaistnienia pozytywnych zmian.

III. Budowa i główne pojęcia Polityki Mieszkaniowej Łodzi

Analiza SWOT i wnioski z niej płynące, a stanowiące syntezę diagnozy stanu i perspektyw mieszkalnictwa w Łodzi, pozwalają sformułować zasady prowadzenia, narzędzia, cele operacyjne oraz misję sektorowej polityki mieszkaniowej Łodzi.



Polityka mieszkaniowa Łodzi składa się z trzech podstawowych poziomów. Są to:

a) Misja Polityki Mieszkaniowej Łodzi, będąca zarazem jej celem najważniejszym, określająca tym samym zbiór **wskaźników** realizacji tej polityki odnoszących się do jej **celów operacyjnych**.

b) Cele operacyjne polityki mieszkaniowej, oparte na **fundamencie**, służące realizacji jej **misji**. W skład **celów operacyjnych** wchodzi priorytetowe **zadania i projekty**, wyposażone w zestaw miarodajnych **wskaźników**, opracowane na podstawie **diagnozy sektorowej**, zgodnie z **zasadami realizacji** Polityki Mieszkaniowej Łodzi.

c) Fundament zawierający:

- **podstawowe zasady realizacji** polityki mieszkaniowej, służące poprawnej identyfikacji podstawowych jej **działań porządkujących i systemowych**, korzystnej i akceptowalnej społecznie realizacji jej **celów operacyjnych**, a tym samym pełnej realizacji jej **misji**
- **zbiór najważniejszych działań porządkujących/ systemowych (instrumentów polityki)**, funkcjonujących horyzontalnie i synergicznie, stanowiących wspólną podstawę osiągnięcia założonych w polityce mieszkaniowych i mierzalnych **wskaźnikami celów operacyjnych**, realizację jej **misji** oraz jej ewaluację w przyszłości.

IV. Misja Polityki Mieszkaniowej Łodzi:

Poprawa warunków mieszkaniowych Łodzian poprzez stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo-modernizacyjnej

Podstawą dla efektywnej realizacji polityki mieszkaniowej Łodzi jest – dzięki zastosowaniu odpowiednich działań porządkujących/systemowych - stworzenie warunków konkurencyjnych: rynkowych, przestrzennych i organizacyjnych, sprzyjających modernizacji i remontom oraz rozwojowi nowego budownictwa w centralnych obszarach Łodzi.

Poprawę jakości zasobu mieszkaniowego w Łodzi umożliwi prowadzenie przez Miasto zorientowanej na rewitalizację polityki przestrzennej wobec zasobu komunalnego, stworzenie systemu zachęt i warunków dla rozwoju budownictwa deweloperskiego zgodnie z interesem Miasta, uporządkowanie i racjonalizacja zarządzania komunalnym i socjalnym zasobem mieszkaniowym.

V. Cele operacyjne Polityki Mieszkaniowej Łodzi:

Polityka Mieszkaniowa Łodzi skoncentruje się w latach 2012-2020+ na czterech celach operacyjnych, wraz z zespołem zoperacjonalizowanych projektów/zadań) i instrumentów służących do ich realizacji:

Cel operacyjny I: Miasto odnowionych kamienic.

Zatrzymanie procesu degradacji i poprawa jakości zasobu mieszkaniowego Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic centralnych. Remonty zasobu i jego wszechstronna rewitalizacja

Cel operacyjny II: Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych.

Postępujące odblokowanie mechanizmów rynkowych w łódzkim zasobie mieszkaniowym dzięki przekazywaniu zasobu komunalnego jego użytkownikom oraz stworzeniu warunków do realizacji inwestycji niepublicznych w sektorze mieszkaniowym, przede wszystkim w centrum Łodzi

Cel operacyjny III: Miasto przyjazne lokatorom.

Efektywne i wykluczające marnotrawstwo zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym. Stworzenie warunków do najmu mieszkań komunalnych, zwłaszcza w dzielnicach centralnych, przez osoby o przeciętnych dochodach

Cel operacyjny IV: Miasto bez eksmisji na bruk.

Zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb najuboższych Łodzian dzięki systemowi wszechstronnej miejskiej pomocy, rosnącemu zasobowi mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych poza centrum miasta.

Cel operacyjny I: Miasto odnowionych kamienic.

Zatrzymanie procesu degradacji i poprawa jakości zasobu mieszkaniowego Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic centralnych. Remonty zasobu i jego wszechstronna rewitalizacja

Podstawowym priorytetem realizacyjnym dla tego celu jest koncentracja miejskich i zewnętrznych środków na budynkach:

a) w pełni należących do Gminy,

b) najbardziej cennych architektonicznie

W pierwszej kolejności działania remontowo – modernizacyjne będą skoncentrowane na obszarze śródmieścia, a w następnym etapie na pozostałych obszarach Łodzi. Docelowo program ma wesprzeć domknięcie kręgu finansowania zasobu mieszkaniowego w Łodzi.

1. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne skoncentrowane w przestrzeni:

- a) Mia100 Kamienic
- b) Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego (wg "Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi")
- c) Oś ulicy Piotrkowskiej i związanych z nią obszarów kluczowych w centrum miasta, decydujących o łódzkiej tożsamości kulturowej i historycznej
- d) Księży Młyn
- e) Zagospodarowanie wolnych przestrzeni w budynkach mieszkalnych nadających się do zamieszkania, a mających status lokalu mieszkalnego, a także tych, które mogą mieć status lokalu mieszkalnego.

2. Remonty i porządkowanie otoczenia obszarów rewitalizowanych – przestrzeni publicznych przyległych do kwartałów mieszkalnych poddanych rewitalizacji:

- a) powierzchni ulic, chodników, instalacji przyległych do kwartałów i pierzei poddanych rewitalizacji i skoncentrowanym remontom
- b) łódzkich podwórek (wyburzenia ruder, zazielenianie itd)

3. Wszechstronne wsparcie przez Miasto remontów prowadzonych przez Wspólnoty Mieszkaniowe (w tym zwłaszcza pomoc w zdobywaniu środków zewnętrznych, także w drodze współpracy z instytucjami finansowymi)

W pierwszej kolejności dotyczyć ma to remontów budynków zabytkowych i znajdujących się na obszarach kluczowych dla realizacji Polityki Mieszkaniowej

Realizacji tych programów służą wszystkie działania porządkujące i systemowe polityki (1-6):

1. Działania o charakterze organizacyjnym

Działanie I: Uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

Działanie II: Wsparcie najuboższych najemców (w sferze organizacyjnej)

Działanie III: Bank informacji o mieszkaniach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz budynkach mieszkalnych zasobu komunalnego

2. Działania o charakterze finansowym

Działanie II: Wsparcie najuboższych najemców (w sferze finansowej)

Działanie IV: Nowe zasady czynszowe w zasobie gminnym, stworzenie zamkniętego obiegu funduszy w gospodarce mieszkaniowej

Działanie V: Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum miasta (obszary kluczowe) mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów.

Działanie VI: Zasady prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminnego

Mierniki dla oceny stopnia realizacji I. celu operacyjnego:

1. Rocznie wyremontowana powierzchnia użytkowa zasobu mieszkalnego (w tys. mkw.)
2. Wzrost procentowy udziału mieszkań w dobrym i średnim stanie technicznym w mieszkaniowym zasobie gminnym.
3. Liczba wyburzeń budynków przewidzianych do rozbiórki (liczona w liczbie wyburzonych budynków)

Cel operacyjny II: Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych.

Postępujące odblokowanie mechanizmów rynkowych w łódzkim zasobie mieszkaniowym dzięki przekazywaniu zasobu komunalnego jego użytkownikom oraz stworzeniu warunków do realizacji inwestycji niepublicznych w sektorze mieszkaniowym, przede wszystkim w centrum miasta

1. Program prywatyzacji części zasobu komunalnego Miasta do roku 2020.

W obszarze mieszkań komunalnych Miasto powinno zdecydowanie ograniczyć swój stan posiadania. Z racjonalnych względów ekonomicznych Miasto wycofa się przy tym z wysokich bonifikat stosowanych przy wykupie mieszkań komunalnych.

- a) Programy skoncentrowanej prywatyzacji zasobu komunalnego (do roku 2022 w posiadaniu Łodzi powinno pozostać w sumie około 15 tysięcy mieszkań komunalnych – licząc wielkość zasobu **bez uwzględniania** lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych).
- b) Program całkowitego wyjścia gminy z małych wspólnot mieszkaniowych
- c) Program wspierający finansowo wykup mieszkań komunalnych w Łodzi wg zunifikowanych zasad, zgodnie z interesem Miasta.
- d) Program sprzedaży miejskich działek pod zabudowę mieszkaniową w centrum miasta i socjalną poza jego centrum

Realizacji zarówno celu operacyjnego II, jak i powiązanych z nim programów służą, podobnie jak w przypadku I. celu operacyjnego wszystkie instrumenty polityki mieszkaniowej (1-6):

Działanie I: Uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

Działanie II: Wsparcie najuboższych najemców

Działanie III: Bank informacji o mieszkaniach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz budynkach mieszkalnych zasobu komunalnego

Działanie IV: Nowe zasady czynszowe w zasobie gminnym

Działanie V: Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum miasta (obszary kluczowe)

mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów.

Działanie VI: Zasady prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminnego

Mierniki dla oceny stopnia realizacji II. celu operacyjnego:

1. Spadek liczby mieszkań należących do zasobu gminnego (bez uwzględniania mieszkań socjalnych i pomieszczeń zastępczych) do 15 tysięcy do końca 2020 r.
2. Liczba działek gminnych zbytych przez Miasto pod cele mieszkaniowe – co najmniej 400 do roku 2020

Cel operacyjny III: Miasto przyjazne lokatorom.

Efektywne i wykluczające marnotrawstwo zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym. Stworzenie warunków do najmu mieszkań komunalnych przez osoby o przeciętnych dochodach

1. Poprawa sprawności zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym poprzez profesjonalizację zarządzania nieruchomościami gminnymi
2. Programy specjalne Gminy:
 - a) Pomoc mieszkaniowa dla osób opuszczających domy dziecka
 - b) Program Start dla absolwentów łódzkich szkół i uczelni
 - c) Przyjazne domy dziecka (pomoc dla rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych)
 - d) Program Senior (pomoc mieszkaniowa dla osób starszych, zwalniających dotychczas zajmowane a nieadekwatne do swoich potrzeb i możliwości finansowych lokale komunalne)

Realizacji tych programów służą przede wszystkim następujące działania polityki mieszkaniowej:

Działanie I: Uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

Działanie II: Wsparcie najuboższych najemców

Działanie IV: Nowe zasady czynszowe w zasobie gminnym

Działanie V: Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum miasta (obszary kluczowe) mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów.

Działanie VI: Zasady prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminnego

Mierniki dla oceny stopnia realizacji III. celu operacyjnego:

1. Wskaźnik ściągłości czynszu (w proc.) – osiągnięcie przeciętnego poziomu 97 proc. w roku 2020.
2. Stosunek wartości zaległości czynszowych do rocznego przypisu z tytułu opłat czynszowych w zasobie komunalnym w proc. – zejście do roku 2020 z obecnych ok. 100 do ok. 50 proc.
3. Procentowy stosunek rocznych kosztów eksploatacji bieżącej gminnego zasobu komunalnego do przychodów czynszowych – zejście do wskaźnika poniżej 105 proc. do roku 2020.

Cel operacyjny IV: Miasto bez eksmisji na bruk.

Zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb najuboższych Łódzian dzięki systemowi wszechstronnej miejskiej pomocy, rosnącemu zasobowi mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowym poza obszarami kluczowymi w centrum miasta

Niezbędne jest docelowo posiadanie przez Miasto, w roku 2020 - ok. 10 tys. lokali socjalnych i około 4 tysięcy pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych.

1. Program skierowania części zasobu komunalnego na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
 - a) Program organizacyjny i finansowo wsparty przez Miasto przeprowadzek najemców do lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, w miarę realizacji i postępów poszczególnych programów Polityki Mieszkaniowej.
 - b) Program remontów i przystosowania istniejącego zasobu poza centrum Łodzi na potrzeby zasobu mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w gestii Gminy - do stanu ilościowego i technicznego przewidzianego przez opracowane w tym celu gminne standardy.
 - c) Program odzyskiwania lokali komunalnych i socjalnych przez Miasto, w tym:
 - bieżący monitoring najmu i przejmowania mieszkań przez nowych najemców
 - bieżący monitoring stanu wykorzystania wolnych lokali należących do Miasta

2. Program wyprowadzenia mieszkalnego zasobu socjalnego Miasta poza ścisłe centrum Łodzi.

3. Programy specjalne Gminy
 - a) Ośrodki readaptacyjne
 - b) Schroniska dla bezdomnych i noclegownie

3. Program monitorowania zaległości czynszowych:
 - a) Reagowanie na wczesnym etapie ich powstania (już od jednomiesięcznej zaległości)
 - b) Proponowanie najemcom zamian na mieszkania mniejsze i tańsze w eksploatacji

Realizacji tych programów służą przede wszystkim następujące instrumenty polityki mieszkaniowej:

Działanie I: Uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

Działanie II: Wsparcie najuboższych najemców

Działanie III: Bank informacji o mieszkaniach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz budynkach mieszkalnych zasobu komunalnego

Działanie V: Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum miasta (obszary kluczowe) mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów.

Mierniki dla oceny stopnia realizacji IV. celu operacyjnego:

1. Liczba mieszkań socjalnych w gminnym zasobie do końca 2020 r. – 10 tysięcy (przyrost wartości bazowej o nowe mieszkania socjalne - 1200 rocznie)
2. Liczba pomieszczeń tymczasowych do końca 2020 r. – 4 tysiące (przyrost wartości bazowej o nowe pomieszczenia tymczasowe – powyżej 400 rocznie).
3. Liczba mieszkań socjalnych pozostałych w Śródmieściu Łodzi

VI.FUNDAMENT Polityki Mieszkaniowej Łodzi

1. Zasady prowadzenia polityki mieszkaniowej Łodzi

Podstawowymi zasadami leżącymi u podstaw polityki mieszkaniowej Łodzi stają się:

a) Zasada solidarnej sprawiedliwej pomocy mieszkaniowej.

Pomoc Miasta udzielana jest najemcom ze względu na ich indywidualną sytuację, nie zaś ze względu na zajmowany przez nich rodzaj zasobu.

b) Zasada porządkowania przestrzeni i koncentracja działań oraz środków finansowych w przestrzeni. Przy objęciu Polityką Mieszkaniową całego miasta i wszystkich sektorów własności - synergia działań w centrum Łodzi.

Działania wyznaczone Polityką Mieszkaniową Łodzi dotyczą w pierwszym rzędzie strefy rewitalizacji generującej dochody, co umożliwi włączenie w ten proces prywatnego kapitału oraz szybkie osiągnięcie efektu skali w przestrzeni. Obszarem tym jest historyczne i funkcjonalne centrum miasta wokół osi ulicy Piotrkowskiej. Realizacja powyższej zasady umożliwi doprowadzenie w tej dziedzinie do efektu „kuli śniegowej” i tym samym do uruchomienia pozytywnego sprzężenia zwrotnego w całym zasobie mieszkaniowym gminy.

Z uwagi na katastrofalny stan zasobu – intencją Miasta jest przy tym domknięcie koła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

c) Spójność zamierzeń i działań wewnątrz polityki mieszkaniowej Łodzi a także między politykami sektorowymi Miasta i strategiami wyższego rzędu – w tym powstałymi na poziomie województwa samorządowego.

Oznacza to koordynację planistyczną i realizacyjną Polityki Mieszkaniowej z dokumentami wyższego rzędu, w tym Strategią Zintegrowanego Rozwoju Łodzi oraz strategią rozwoju województwa łódzkiego. Da to możliwość wykorzystania środków zewnętrznych w systemie zachęt dla inwestorów, dzięki czemu możliwe stanie się spożytkowanie podczas procesów inwestycyjnych środków pomocowych Unii Europejskiej i funduszy celowych pozostających w dyspozycji Województwa samorządowego.

d) Prowadzenie inwestycji poprawiających jakość zasobu zgodnie z regułami zrównoważonego rozwoju.

Jednym z bardziej efektywnych sposobów poprawy jakości życia łodzian jest podnoszenie efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego i niwelowanie uciążliwości oddziaływania zasobu mieszkaniowego Łodzi na środowisko.

e) Równe traktowanie przez Miasto zasobu mieszkaniowego we wszystkich sektorach własności.

Wzrost znaczenia mechanizmów rynkowych w trakcie eksploatacji łódzkiego zasobu komunalnego (powszechnie obecnych w pozakomunalnym zasobie łódzkiego mieszkalnictwa) umożliwi restrukturyzację tego zasobu. Pozwoli to docelowo ograniczyć udział zasobu komunalnego w zasobie mieszkaniowym Łodzi ogółem i lepiej zaspokajać potrzeby mieszkaniowe łodzian - głównie przez sektor niepubliczny.

2. Działania porządkujące i systemowe Polityki Mieszkaniowej Łodzi:

W celu efektywnej realizacji celów operacyjnych Polityki Mieszkaniowej Łodzi niezbędne jest przygotowanie do tego Miasta i jego służb już na etapie wstępnym, planistycznym a także w początkowej fazie realizacji. Przygotowanie to polega na wdrożeniu horyzontalnie funkcjonujących działań porządkujących i systemowych – jako instrumentów umożliwiających osiągnięcie założonych programami operacyjnymi mierników i tym samym realizację misji polityki mieszkaniowej Łodzi 2020+.

Poszczególne działania zawarte w fundamencie polityki mieszkaniowej Łodzi równocześnie umożliwiają realizację kilku jej celów operacyjnych. Działają synergicznie.

Ich zastosowanie podczas realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ zwiększy podaż w sektorze mieszkaniowym i doprowadzi do racjonalizacji w zarządzaniu zasobem. Pozwoli to lepiej zaspokajać potrzeby i oczekiwania mieszkańców.

Działania polityki mieszkaniowej Łodzi służą funkcjonalnemu podziałowi zasobu mieszkaniowego Miasta na dwie grupy: malejący zasób mieszkań komunalnych, nie pełniących funkcji socjalnej oraz rozbudowany i zrestrukturyzowany zasób mieszkań socjalnych i lokali zamiennych a także pomieszczeń tymczasowych – będący niezbędnym instrumentem wspomagającym politykę pomocy socjalnej i miejskie programy rewitalizacji.

Działanie I:

Uporządkowanie informacyjno-organizacyjne i techniczne systemu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym dla celów realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

1. Elektroniczna aktualizowana na bieżąco baza danych o lokalach komunalnych, socjalnych i najemcach zasobu gminnego, w tym stanie ich zadłużenia
2. Wyznaczenie obszarów miasta kluczowych dla realizacji niniejszej Polityki, w których dojdzie do koncentracji działań Miasta i inwestorów prywatnych i publicznych
3. Uruchomienie (restytucja, udroźnienie i nadanie nowej funkcjonalności) miejskiego biura zamiany mieszkań w zasobie komunalnym
4. Dostosowanie do wymogów polityki mieszkaniowej i innych polityk miejskich aktualnej miejskiej listy budynków i lokali wyłączonych z prywatyzacji
5. Weryfikacja stanu technicznego budynków należących do Gminy, w tym:
 - a) ich podział na grupy w zależności od stanu technicznego i celowości remontów
 - b) standardy remontowe – opracowanie standardów maksymalnych i minimalnych dla remontów budynków z mieszkaniami komunalnymi i z mieszkaniami socjalnymi a także tych mieszkań (por. Działanie III)
6. Planistyczne (plany zagospodarowania dla obszarów kluczowych), organizacyjne (zasady zarządzania i finansowania zasobu) i prawne (stosunki własności) uporządkowanie zasobu zarządzanego i współzarządzanego przez miasto – przede wszystkim na obszarach kluczowych dla realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi
7. Wyburzenia obiektów przeznaczonych do rozbiórki i skierowanie uwolnionych gruntów na rynek , w tym:
 - a) wytypowanie obszarów i obiektów przeznaczonych do wyburzenia – najpierw w centrum Łodzi (Śródmieście)

- b) sprzedaż nieruchomości z budynkami do wyburzenia z bonifikatą, z zawartym w umowie inwestorskiej obowiązkiem wyburzenia obiektu do rozbiórki na koszt nabywcy, pod rygorem skorzystania przez miasto z prawa odkupu. Obowiązek „zielonego” zagospodarowania przez inwestora niezagospodarowanego dłużej niż przez rok, a nabytego od Miasta placu (trawnik, zieleńce itd.).

Wspierane cele operacyjne Polityki Mieszkaniowej: I, II, III, IV

Działanie II:

Wsparcie najuboższych najemców

Zawiera uzasadniony społecznie i finansowo zintegrowany system osłonowy i kompensacyjny oraz wspierający lokatorów potrzebujących miejskiej pomocy organizacyjnej i finansowej – w powiązaniu z polityką rozwiązywania problemów społecznych w Łodzi. Ma bazować na zasadzie solidarnej sprawiedliwej pomocy mieszkaniowej Miasta dla osób naprawdę jej potrzebujących.

Pomoc ta, udzielana m.in. w ramach polityki społecznej Łodzi, przy skoordynowanym współdziałaniu Urzędów Pracy, MOPS, innych służb miejskich, dotyczyć ma zwłaszcza następujących programów i działań:

- a) Spłaty zadłużenia czynszowego lokatorów poprzez bezzgotówkowe odpracowywanie go przez nich na rzecz Miasta.
- b) Efektywnego wykorzystania dodatków ustawowych, zasiłków gminnych i celowych, przy zachowaniu w miarę możliwości zasady bezgotówkowego przelewania miejskich środków kierowanych na pomoc mieszkaniową bezpośrednio do gminnych administratorów zadłużonych lokali, a nie ich mieszkańców.
- c) Gminnych czasowych zasiłków mieszkaniowych dla osób spełniających wymogi finansowe i lokalowe, będących integralną częścią polityki społecznej Miasta.
- d) Doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności działań, na podstawie nowej miejskiej bazy danych, biura zamiany mieszkań komunalnych, służące zintensyfikowaniu zamian mieszkań **wewnątrz** zasobu komunalnego.
- e) Miejskiej pomocy organizacyjnej i technicznej przy przeprowadzkach lokatorów wewnątrz zasobu gminy – z mieszkań większych do mniejszych, droższych do tańszych w eksploatacji.
- f) Miejskiej zintegrowanej i łatwo dostępnej pomocy informacyjnej dla lokatorów (w tym zwłaszcza opracowanie i wydanie przez Miasto Vademecum Najemcy – informatora zawierającego szczegółowy poradnik wraz z dokładnymi ścieżkami postępowania w razie zaistnienia u lokatora trudności finansowych grożących utratą możliwości bieżącego regulowania należności czynszowych).

Wspierane cele operacyjne Polityki Mieszkaniowej: III, IV, uzupełniająco: cele operacyjne I i II.

Działanie III:

Bank informacji o mieszkaniach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych oraz budynkach mieszkalnych zasobu komunalnego

Dzięki posiadanej pełnej bazie danych o zasobie:

1. Opracowanie technicznych standardów (górných i dolnych) dla lokali socjalnych
2. Wyodrębnienie z zasobu komunalnego Gminy zasobu lokali socjalnych:
* W pierwszej kolejności opracowanie, dla obszarów poza śródmieściem Łodzi, zbieżnego z Polityką Mieszkaniową systemu zasad przekształcania komunalnych lokali mieszkalnych w lokale socjalne oraz w pomieszczenia tymczasowe
5. Wyodrębnienie z zasobu komunalnego Gminy puli pomieszczeń tymczasowych na potrzeby eksmisji, lokali zamiennych na potrzeby przeprowadzek remontowych itd.
6. Opracowanie czytelnych zasad – **opartych na dochodach najemców** – przyznawania lokali socjalnych osobom zdolnym do ponoszenia obciążeń wynikających z umów najmu tych lokali.
7. Wyodrębnienie z zasobu komunalnego budynków i lokali socjalnych - pomieszczeń tymczasowych poza ścisłym centrum miasta dla osób niezdolnych, nawet przy wsparciu finansowym Gminy - do bieżącego ponoszenia kosztów eksploatacji przydzielonego samodzielnego lokalu socjalnego

Wspierane główne cele operacyjne Polityki Mieszkaniowej: I, II, IV

Działanie IV:

Nowe zasady czynszowe w zasobie gminnym, stworzenie zamkniętego obiegu funduszy w gospodarce mieszkaniowej

Nowy system czynszowy posłuży wyjściu Miasta z dotowania przez ogół Łódzian wszystkich mieszkańców zasobu komunalnego (niezależnie od ich sytuacji materialnej), a w efekcie realizacji zwłaszcza I,II oraz III celu operacyjnego Polityki mieszkaniowej Łodzi. Narzędziami systemowymi dla tego programu staną się: przedsięwzięcia organizacyjne, ekonomizacja i urealnienie czynszów w zasobie gminnym oraz instrumenty zapewniające stały wysoki poziom ściągania czynszów.

1. Nowe zasady czynszowe oparte na ścieżce dochodzenia do wartości docelowych:

- a) Dojście stawek bazowych czynszu w lokalach komunalnych do uzasadnionego ekonomicznie i ustawowo poziomu - od 1,5 do 3 proc. wartości odtworzeniowej rocznie.
- b) Określenie stawki bazowej czynszu za lokale komunalne na poziomie wyzwalającym własną aktywność ekonomiczną najemców.
- c) Coroczna waloryzacja stawek bazowych.
- d) Wprowadzenie stawek opłat za lokale socjalne na poziomie 50 proc. stawki minimalnej
- e) Modyfikacja stawek czynszu w zasobie nowym i wyremontowanym

2. Nowe zasady czynszowe oparte są na narzędziach skutecznej windykacji należności czynszowych, dotyczące zwłaszcza:

- a) Skutecznej aktywnej i bieżącej windykacji przez Miasto zaległości czynszowych.
- b) Przenoszenia lokatorów z lokali zadłużonych do mieszkań socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych oraz noclegowni

Wspierane główne cele operacyjne: I, II, III

Działanie to jest niezbędną podstawą do realizacji całej Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+

Działanie V:

Stworzenie i uruchomienie przez Miasto systemu zachęt, w tym finansowych, dla inwestorów niepublicznych remontujących i budujących w centrum miasta mieszkania czynszowe, a poza centrum – lokale socjalne, dzięki czemu Łódź stanie się miastem atrakcyjnym dla deweloperów i inwestorów.

Niezbędne jest spełnienie szeregu warunków prawnych, planistycznych i finansowych dla przeprowadzenia kompleksowej rewitalizacji w strefie centralnej – zwłaszcza dla obszaru zwartej zabudowy XIX/XX wiecznej o wybitnych walorach architektonicznych i historycznych. Konieczne jest także stworzenie – zgodnie z interesem Miasta – zachęt i warunków dla rozwoju budownictwa developerskiego. Przyświecać temu powinna zasada, iż Miasto wspiera inwestycje budownictwa czynszowe na obszarze kluczowym Polityki Mieszkaniowej, zaś inwestycje w budownictwo socjalne – wspiera poza z góry wyznaczonym kluczowym obszarem śródmiejskim Łodzi.

Miasto szczególną opieką powinno ponadto objąć inwestorów tworzących przy okazji inwestycji w zasób mieszkaniowy nowe trwałe miejsca pracy.

Miejskie programy wspierania remontów zasobu mieszkaniowego oraz budowy nowego zasobu, dostosowane do specyfiki inwestorów, kierowane są przez Miasto do inwestorów ze wszystkich sektorów własności.

1. Stworzenie systemu zachęt dla inwestorów niepublicznych

- a) Wprowadzenie ułatwień w przekazywaniu miejskiego zasobu mieszkaniowego inwestorom i grupom inwestorskim.
- b) Finansowe i organizacyjne wsparcie przez Miasto remontów prowadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe, dzięki zewnętrznym i wewnętrznym źródłom zasilania.
- c) Czasowe zwolnienia z opłat i podatków lokalnych dla inwestorów remontujących i budujących domy mieszkalne w centrum miasta (w części odpowiadającej oddanej powierzchni mieszkalnej).
- d) Uwolnienie pod zabudowę na warunkach rynkowych miejskich działek budowlanych - poprzez sprzedaż gminnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, które weszły w okres śmierci technicznej,
- e) Bonifikaty przy zakupie gruntów z budynkami przeznaczonymi do wyburzenia
- f) Opracowanie przez Miasto do końca roku 2012 Katalogu Sposobów Zagospodarowania Zasobu Mieszkaniowego Łodzi a ponadto Katalogu Wsparcia (spisu możliwych źródeł finansowania inwestycji w zasób mieszkaniowy) oraz Katalogu Obiektów Mieszkaniowych do Zagospodarowania, adresowanych dla inwestorów, grup inwestorskich oraz wspólnot mieszkaniowych

2. W koordynacji z kapitałem prywatnym - utworzenie przez Miasto efektywnej struktury operatorskiej pośredniczącej i wspomagającej prowadzenie związanych z zasobem mieszkaniowym

procesów inwestycyjnych (remontowych, rewitalizacyjnych i zarządczych) w centralnej części miasta i obszarach kluczowych dla realizacji Polityki Mieszkaniowej. Głównymi zadaniami tej struktury (pożądane jest przyjęcie znanych z rozwiniętych krajów Unii mechanizmów powiernictwa) będą m.in. :

- a) Opracowanie zbioru/standardu dobrych praktyk współpracy z inwestorami i zarządzającymi zasobem mieszkaniowym w Łodzi.
- b) Opracowanie, wdrożenie wzorca zabezpieczającego w pełni interesy obu stron – miasta i inwestora (niezależnie od sektora własności, w którym działa inwestor, ale przy uwzględnieniu specyfiki sektorów – w tym prywatnego i publicznego/także spółdzielczego) - umowy inwestorskiej dotyczącej remontów, rewitalizacji i kupna budynków mieszkalnych należących do gminy.
- c) Prowadzenie skutecznego, opartego na zasilaniu zewnętrznym wsparcia inwestycyjnego dla inwestorów indywidualnych, instytucjonalnych (w tym wspólnot mieszkaniowych) i osób prawnych – spółek prawa handlowego - remontujących i wykupujących w celu rewitalizacji budynki mieszkalne z zasobu gminnego. Niezbędne jest przy tym powiązanie wsparcia finansowego z innymi instrumentami Polityki Mieszkaniowej oraz oparcie programu remontowego na finansowych instrumentach zwrotnych.
- d) Uruchomienie zasilanych zewnątrz, opierających się na efekcie skali w przestrzeni, programów inwestycyjno-remontowych zasobu komunalnego w kluczowych obszarach Łodzi, co w powiązaniu z innymi strategicznymi przedsięwzięciami Miasta i Województwa, przyniesie nie tylko dodatkowe instrumenty zachęty dla inwestorów, ale także – w skali całego miasta - efekty synergii i mnożnika inwestycyjnego.
- e) Wsparcie inwestycji remontowych poprzez skoordynowane i wpisane w system zachęty dla inwestorów - wykorzystanie w tym celu możliwości finansowego zasilania zewnętrznego i wewnętrznego (na podstawie uchwał Rady Miejskiej Łodzi).
- f) W koordynacji działań z łódzkimi firmami – operatorami na rynku mediów energetycznych – realizacja inwestycji w zasobie, przy uwzględnieniu pro środowiskowych programów Miasta i za jego wsparciem.
- g) Koordynowanie we współpracy z Miastem i zabezpieczanie organizacyjno-planistyczne inwestycji rewitalizacyjno-remontowych w Mieście
- h) Administrowanie zasobem mieszkaniowym powierzonym w zarząd przez Miasto, w ramach działalności statutowej i na powierzonym przez Miasto obszarze.

Wspierane główne cele operacyjne: I, II, III , IV

Działanie VI:

Zasady prywatyzacji części mieszkaniowego zasobu gminnego

1. **Prywatyzacja** obejmie lokale **tylko** w wytypowanych budynkach. W pierwszej kolejności nastąpi całkowite wyjście Miasta z małych wspólnot (do 7 lokali). W drugiej kolejności – wyjście przez Gminę ze wspólnot, w których ma ona mniejszościowy udział, w trzeciej kolejności – wyjście Gminy z pozostałych wspólnot.
2. **Rozpoczęcie i kontynuacja procesu prywatyzacji** będą możliwe tylko w tych budynkach całkowicie lub w większości należących do Gminy, w których chęć wykupu zadeklarują najemcy dysponujący w sumie co najmniej 50-procentowym udziałem w nieruchomości lub w których chęć wykupu zadeklarują najemcy

łącznie – wspólnie z właścicielami prywatnymi – dysponujący co najmniej 50-proc. udziałem w danej nieruchomości, przy czym wszystkie lokale w tej nieruchomości będą lokalami samodzielnymi.

3. **We wspólnotach mieszkaniowych o większościowym udziale miasta - przeniesienie** lokatorów nie korzystających z prawa pierwszeństwa w wykupie lokalu do lokali zamiennych znajdujących się w budynkach o strukturze własności czysto komunalnej lub pozostających w toku komunalizacji. Pozyskane w ten sposób lokale – zostaną skierowane do sprzedaży przez Gminę na wolnym rynku.
4. **Bonifikata** przy wykupie mieszkań komunalnych - nie obejmuje budynków zrewitalizowanych, wyremontowanych oraz należących do nowego zasobu, na czas przyjętej wobec nich przez Gminę karencji.

Ścieżka dojścia do docelowej wartości bonifikaty przy wykupie mieszkań od Gminy:

Do 30 VI 2013 r. – bonifikata w wysokości 90 proc. (bez zmian do stanu w roku 2012)

Od 1 VII 2013 r. – do 30 VI 2014 r. - bonifikata w wysokości 75 proc.

Od 1 lipca 2014 r. – bonifikata w wysokości 50 proc.

W celu ułatwienia najemcom wykupu zajmowanych mieszkań komunalnych zmodyfikowana przy tym zostanie długość okresu najmu upoważniającego do takiego wykupu.

Wspierane cele operacyjne: I, II, III

VII. Uwagi końcowe:

1. Główne postulowane cele i założenia oraz podstawowe programy Polityki Mieszkaniowej Łodzi – jednej z polityk sektorowych Miasta, stanowiącej istotną część Strategii Zrównoważonego Rozwoju Łodzi 2020+, wynikają z:

- a) Diagnozy sektorowej stanu gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź, przeprowadzonej pod kierownictwem prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak (Uniwersytet Łódzki),
- b) Diagnozy strategicznej Miasta opracowanej przez Oddział Strategii rozwoju Miasta UMŁ w roku 2011,
- c) Opracowań powstałych w innych Wydziałach i Departamentach UMŁ,
- d) Dotychczasowych prac zespołu ds. opracowania polityki mieszkaniowej Łodzi,
- e) Przeprowadzonego przez Biuro Strategii Miasta UMŁ benchmarku podobnych opracowań z innych miast Polski
- f) Konsultacji z ciałami doradczymi Prezydenta Łodzi
- g) Wniosków i postulatów z przeprowadzonych konsultacji społecznych Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+
- h) Konsultacji ws. założeń Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ przeprowadzonych w dniach 10-24 kwietnia 2012 r.

2. Polityka mieszkaniowa współdziała synergicznie z innymi programami strategicznymi Miasta. Wymaga to w szczególności dostosowania do jej zapisów Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych w Łodzi oraz innych polityk sektorowych wynikających ze Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+.

3. W związku z tym w ramach ewaluacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi prowadzony będzie stały okresowy monitoring jej efektów oraz benchmark krajowy i zagraniczny stosowanych rozwiązań.

VIII.Appendix

1. Diagnoza sektorowa stanu gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź (skrót)

Punktem wyjścia analizy stanu gospodarki mieszkaniowej Gminy Łódź jest ilościowa i jakościowa ocena ogólnej sytuacji mieszkaniowej miasta oraz ilościowa i jakościowa ocena gminnego zasobu mieszkaniowego.

W roku 2010 gmina Łódź posiadała i współposiadała 6108 budynków mieszkalnych, z czego 3094 były w 100 proc. jej własnością. Liczba komunalnych lokali mieszkalnych wynosiła w tym czasie 55894 (łącznie pow. 2 mln 471 tys. 303 mkw.), z czego w budynkach będących w 100 proc. własnością gminy znajdowało się 26139 lokali.

W ujęciu ilościowym ogólną sytuację mieszkaniową Łodzi charakteryzuje:

a) **Relatywnie duży zasób mieszkaniowy** - wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców wynosił w 2009 r. dla Łodzi 454,8 dla porównania średnia w miastach wojewódzkich wynosiła 409,44. Wzrost wartości tego wskaźnika w Łodzi w ostatnich latach bierze się jednak w dużej mierze z wyludniania się miasta.

b) **Sukcesywna poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności miasta** – w latach 2000-2009 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wzrosła z 48 m² do 53,4 m², zwiększyła się również średnia powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca z poziomu 19,8 m² do 24,3 m².

c) **Niska aktywność strony podaźowej rynku mieszkaniowego** – w latach 2002-2010 liczba oddanych do użytkowania mieszkań na 1000 mieszkańców kształtowała się w Łodzi na poziomie 0,9-3,2. Był to poziom wyraźnie niższy od średniej w innych dużych miastach Polski (Warszawa: 6,1-11,4; Kraków: 4,6-13,7; Katowice: 0,9-4,2; Poznań: 4,4-7,1; Szczecin: 2,2-4,9; Wrocław: 3,1-9,3)

W ujęciu jakościowym ogólną sytuację mieszkaniową Łodzi charakteryzuje:

a) **Gorsze niż przeciętnie w miastach polskich wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne (por. tab.1.)**

Tab. 1. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w 2010r.
Udział mieszkań wyposażonych w:

Wyszczególnienie	Polska	polskie miasta	Łódź
Wodociąg	95,50%	98,58%	96,87%
ustęp spłukiwany	88,26%	94,65%	89,54%
łazienkę	87,18%	92,43%	85,43%
gaz sieciowy	56,40%	73,86%	81,94%
co	78,55%	85,03%	79,04%

źródło: dane GUS

b) **Zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego.** Zasób mieszkaniowy w Łodzi negatywnie wyróżnia się pod względem struktury wiekowej (por. tab. 2.), co przy malejących nakładach na techniczne utrzymanie zasobu w kolejnych latach (por.p.3) prowadziło do pogarszania się jego stanu technicznego.

Tabela 2. Struktura wiekowa całkowitego zasobu mieszkaniowego Łodzi w %.
(2002 r.)

Mieszkania wg okresu budowy	polskie miasta	Łódź
Ogółem	100,0	100,0
do 1944	21,7	26,6
1945-1970	22,3	30,4
1971-1978	42,0	23,6
1979-2002	22,6	10,5

źródło: NSP 2002

Pod względem ilościowym łódzki komunalny zasób mieszkaniowy odznacza się:

a) **Znaczącymi rozmiarami** – Łódź posiada największą ze wszystkich miast wojewódzkich liczbę komunalnych lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców (w 2009r. wskaźnik ten wynosił 85,42, dla porównania w Warszawie ok. 54, w Poznaniu ok. 27, we Wrocławiu ok. 72, w Krakowie ok. 28,5, a w Szczecinie ok. 58,7).

Miasto charakteryzuje się przy tym największym udziałem komunalnego zasobu mieszkaniowego w całkowitym zasobie mieszkaniowym (w 2009r wskaźnik ten wynosił w Łodzi 18,7%. Dla porównania wskaźnik ten w roku 2009 w Warszawie wynosił 11,3%, w Krakowie 6,7%, w Poznaniu 6,4%, w Szczecinie 14,7%, we Wrocławiu 17,6%, w Gdańsku 13,7%, przy czym w większości miast porównywalnych – w ostatnim dziesięcioleciu szybko spadał).

b) **Niskim udziałem lokali socjalnych w całkowitym zasobie mieszkaniowym gminy** – W 2009r. procentowy udział lokali socjalnych w całkowitym zasobie komunalnym wynosił 2,5%. Była to jedna z najniższych wartości dla miast wojewódzkich.

c) **Znaczącą koncentracją komunalnych lokali mieszkalnych w centralnej części miasta** - 22% komunalnego zasobu mieszkaniowego (dane z 2010r.) zlokalizowane jest w śródmieściu Łodzi, w którym mieści się 11 proc. całego zasobu mieszkaniowego miasta (dane z 2009r.).

d) **Mniejszą od ogółu lokali mieszkalnych w mieście średnią powierzchnią użytkową** - średnia powierzchnia użytkowa komunalnych lokali mieszkalnych wynosi w Łodzi 44,2 m² (dane z 2011r.) natomiast średnia powierzchnia liczona dla całego zasobu mieszkaniowego w Łodzi kształtuje się na poziomie 53,6 m² (dane za 2010r.)

Pod względem jakościowym znaczna części komunalnego zasobu mieszkaniowego odznacza się

a) **katastrofalnym stanem technicznym**. Luka reprodukcyjna w zasobach mieszkaniowych będących w dyspozycji Gminy Łódź oszacowana została na poziomie 47%. Oznacza to, że niemal połowa komunalnego zasobu mieszkaniowego powinna być, ze względu na zły stan techniczny, wyeliminowana z użytkowania.

Główne problemy gospodarki mieszkaniowej w Łodzi

Analiza materiału statystycznego pozwoliła na zdefiniowanie wybranych grup problemów na tym obszarze. Katalog problemów obejmuje:

1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zadań gminy

Posiadanie własnego zasobu gminnego powinno przede wszystkim ograniczyć się do:

- a) Zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych,
- b) Zapewnienia pomieszczeń tymczasowych,
- c) Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Tymczasem, chociaż w Łodzi zasób komunalny jest relatywnie duży, Gmina w nieznacznym stopniu realizuje zadania własne na obszarze zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych. Zbiorcze zestawienie zawiera tab. 3.

Tab. 3. Skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na obszarze lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych

Wyszczególnienie	2010 r.	2011 r. (30.06)
Lokale socjalne		
Liczba wniosków złożonych o lokale socjalne	4.030	3.473
w tym:		
z wyrokami o eksmisję	3.393	3.084
Liczba wniosków rozpatrzonych	499	142
% udział wniosków pozytywnie rozpatrzonych	12,38	3,41
% udział wniosków przyznanych	11,86	7,66
Lokale zamienne		
Liczba wniosków złożonych o lokale zamienne	2.028	1.652
w tym:		
ze względu na stan techniczny	993	855
% udział osób, którym przyznano lokal	30,9	19,1
Pomieszczenia tymczasowe		
Liczba złożonych wniosków	1.285	1.617
% udział osób, którym przyznano pomieszczenia tymczasowe	4,75	0,31

Źródło: dane UMŁ

2. Jakość gminnego zasobu mieszkaniowego

W zakresie jakości gminnego zasobu mieszkaniowego podstawowym problemem jest jego zły stan techniczny.

Według danych Urzędu Miasta Łodzi w 2010 r. już prawie 10% budynków mieszkalnych (624) pozostających w dyspozycji Gminy (stanowiących własność Gminy, Skarbu Państwa i własność wspólnot mieszkaniowych) posiadało zużycie przekraczające 70% i zostało zakwalifikowanych do wyłączenia i do rozbiórki. Ponadto aż w 36,8% budynków (2300) o stopniu zużycia w granicach 51,0%-70,0% uznano remont kapitalny za ekonomicznie nieopłacalny. Będą one użytkowane do tzw. śmierci technicznej. W 24% budynków (1500) uznano, że remont kapitalny jest zasadny. W dobrym stanie technicznym, o zużyciu poniżej 30% jest w Łodzi tylko 1,89% budynków należących do gminnego zasobu (115 budynków, 2654 mieszkania).

Także w zasobie stanowiącym 100-proc. własność Gminy (wg. aktualnie - luty 2012 r. - zebranych danych – 3069 budynków, 26025 mieszkań), wskaźniki te kształtują się niekorzystnie.

Liczba budynków do wyłączenia z eksploatacji i rozbiórki, o zużyciu powyżej 70 proc. sięga 475 (4046 mieszkań). Liczba budynków w których remont kapitalny jest ze względów ekonomicznych nieuzasadniony i powinny być utrzymywane do śmierci technicznej (zużycie 51-70 proc.) sięga 1575 (10198 mieszkań). Liczba budynków których remont kapitalny jest uzasadniony (zużycie 51-70 proc) sięga 670 (7167 mieszkań). Budynków w dostatecznym stanie technicznym (zużycie 31-50 proc.) jest

w tej grupie zasobu 289 (2748 mieszkań), zaś budynków w dobrym stanie technicznym – jedynie 60 (1866 mieszkań).

Nakłady potrzebne tylko na wyburzenie wymagających rozbiórki budynków pozostających w dyspozycji Gminy szacuje się na 28-31 milionów złotych, co przekracza 1/3 rocznych nakładów ponoszonych na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego (do obliczeń przyjęto średni koszt rozbiórki na poziomie 45 - 50 tys. złotych na podstawie danych o kosztach rozbiórki za lata 2009-2010)

Z powyższych względów w pracach Instytutu Rozwoju Miast Łódź wymieniana jest jako miasto, które samo „... nie udźwignie miliardowych kwot niezbędnych na ratowanie zdewastowanych zasobów mieszkaniowych”* Miasto to zostało wytypowane na pierwszym miejscu wśród miast polskich, w którym powinny być rozpoczęte na wielką skalę remonty kapitalne i modernizacja starych budynków ze środków budżetu centralnego (ew. niezbędnego w tej sytuacji do powołania specjalnego funduszu centralnego).

*J. Korniłowicz, Aspekty społeczne, ekonomiczne i techniczne komunalnych zasobów mieszkaniowych, IRM, maszynopis, J. Korniłowicz, Stan mieszkalnictwa w Polsce, Referat wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, Rybnik 21-22 maja 2009 r.

3. Brak wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych

W mieszkaniowym zasobie Gminy nie został wyodrębniony zasób mieszkań socjalnych.

Wyznaczone zostały mieszkania, którym przyznano status mieszkań socjalnych. Na obszarze lokali socjalnych **problemem** pozostaje:

- **Brak ścisłych i stałych zasad przekształcenia lokalu jako lokalu socjalnego z zasobu lokali podstawowych.** Kwalifikacja przebiega w sposób przypadkowy, pod wpływem bieżących potrzeb.
- **Brak wyodrębnienia zasobu lokali socjalnych,** jest to zmienna pula mieszkań, którym przyznano status mieszkań socjalnych.
- **Zbyt mała liczba lokali,** którym przyznano status lokali socjalnych w relacji do zgłaszanych potrzeb.
- **Brak ustalenia dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego** (Brak ustalenia dolnych i górnych kryteriów może prowadzić z jednej strony do przyznania najemcy np. lokalu bez ogrzewania, w którym skorzystanie z ogrzewania elektrycznego przekroczy jego możliwości finansowe, z drugiej strony do przyznania jako lokalu socjalnego mieszkania o relatywnie wysokim standardzie technicznym i użytkowym, odpowiadającym parametrami „zwykłym” mieszkańom komunalnym)
- **Brak wydzielonego zasobu pomieszczeń tymczasowych** (w 2010 r. na pomieszczenie tymczasowe w Łodzi oczekiwało 1285 osób).

4. Odpłatność za lokale komunalne

Na obszarze odpłatności za **lokale podstawowe problemem** jest:

- **Wybitnie socjalny charakter polityki czynszowej** (stawki czynszu nie aktualizowane co roku, znacznie odbiegają od poziomu 3% wartości odtworzeniowej oraz poziomu czynszu rynkowego).
- **Stawki czynszu za lokale mieszkalne pozwalające tylko częściowo pokryć koszty utrzymania** zasobu mieszkaniowego.

Na obszarze odpłatności za **lokale socjalne problemem** jest także:

- **Brak konsekwentnego urealniania stawek czynszu za lokale socjalne** (efektem zaniechań w tym zakresie jest spadek realnego poziomu stawek czynszu za te lokale).

5. Zaległości czynszowe

Do podstawowych **problemów na obszarze zaległości czynszowych** należą:

- **Poziom zaległości czynszowych.** Problem zaległości dotyczy aż 37,4% lokatorów, oznacza to, że zaległości czynszowe stają się **problemem ogólnospołecznym i politycznym.**
- **Niska skuteczność windykacji należności czynszowych.**
- **Różnorodność źródeł pochodzenia zaległości.** Zaległości dotyczą zarówno lokatorów mieszkań socjalnych, lokali podstawowych, jak i lokali wykupionych.

6. Techniczne utrzymanie zasobu komunalnego

Na etapie utrzymania technicznego zasobu komunalnego **problemem** jest:

- **Stopień dekapitalizacji zasobu.**
- **Brak remontów zasobu**
- **Niska efektywność wydatkowania środków na techniczne utrzymanie zasobu,** w wyniku rozproszenia niewystarczających środków finansowych na wielu obiektach (metoda „gaszenia pożaru”).
- **Niski udział kosztów technicznego utrzymania w kosztach utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych.**

7. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

- **Przyjęty w Łodzi model tzw. prywatyzacji rozproszonej, prywatyzacji, inicjowanej przez najemców w miejsce prywatyzacji selektywnej w wytypowanych przez Gminę budynkach.**
- **Zastosowanie wysokich bonifikat** (92% dla budynków wybudowanych przed 1.01.1986 r. i 80% dla wybudowanych w okresie 1.01.1986-10.07.1996) stworzyło grupę właścicieli o bardzo niskich dochodach, a więc o ograniczonych możliwościach utrzymania zasobu.
- **Nieznaczące dochody z prywatyzacji** wynikające ze stosowania przez Gminę wysokich bonifikat.

Analiza SWOT Łodzi zawarta w Diagnozie Strategicznej Łodzi, stanowiącej wstęp do Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ w pełni potwierdza powyższe wnioski, wynikające z opracowań ekspertów, wskazując dodatkowo na następujący problem:

8. Brak uporządkowania planistyczno-prawnego znacznej części Łodzi, w tym obszarów z dużym udziałem komunalnego zasobu mieszkaniowego, co w powiązaniu z brakiem wydajnego systemu ewidencyjnego uniemożliwia efektywne zarządzanie zasobem domów i mieszkań komunalnych

- bardzo niski wskaźnik pokrycia Łodzi lokalnymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- nieuregulowany stan prawny wielu łódzkich nieruchomości,
- brak należytej ewidencji (bazy danych) gminnego zasobu nieruchomości, co utrudnia efektywne zarządzanie zasobem przez Miasto oraz prowadzenie właściwej polityki inwestycyjnej i remontowej. Rejestr powinien zawierać informacje także o nieruchomościach komunalnych, które nie należą do gminnego zasobu nieruchomości
- brak skutecznej egzekucji prawa lokalnego,

Wniosek końcowy: Z przeprowadzonych analiz i diagnoz wynika, że realizacja zadań w obszarach Polityki Mieszkaniowej musi być synergiczna – ale jej skuteczność zależeć będzie wprost od uprzedniego spełnienia warunku podstawowego - urealnienia miejskich czynszów. Tylko w ten sposób stanie się możliwe uruchomienie w tej dziedzinie mechanizmu pozytywnego sprzężenia zwrotnego, niezbędnego do szybkiego i szerokiego zaistnienia pozytywnych zmian.

2. Analiza SWOT dla sektora mieszkaniowego w Łodzi

Zagrożenia + zagrożenia wewnętrzne	Słabości	Atuty	Szanse + szanse wewnętrzne
Pogłębiające się deficyt budżetu państwa i ograniczanie dochodów miasta. <i>Rosnące zadłużenie Miasta(ZW)</i>	Rosnące tempo dekapitalizacji i dewastacji starej zabudowy mieszkaniowej Narastający deficyt środków na remonty.	Korzystne położenie części historycznego zdegradowanego zasobu względem największych planowanych i prowadzonych inwestycji miastotwórczych, w tym infrastrukturalnych	Zainteresowanie inwestorów i deweloperów inwestycjami w mieście w obszarach poddawanych rewitalizacji z udziałem i zaangażowaniem miasta
Rosnąca atrakcyjność wokółłódzkich terenów osiedleńczych	Niska jakość i zaniedbanie śródmiejskiej łódzkiej przestrzeni publicznej	Znacząca liczba budynków mieszkalnych w pobliżu śródmiejskich terenów zielonych	Znaczna ilość i wysoka jakość terenów zielonych w mieście, zwłaszcza w dzielnicach centralnych (SW)
Aktywna proinwestycyjna polityka gmin wokółłódzkich	<p>Relatywnie słabe – na tle innych miast – wyposażenie istniejącego zasobu w instalacje techniczno – sanitarne</p> <p>Bariera planistyczna – niespełna 5 proc. miasta objęte jest zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Niski poziom objęcia planami miejscowymi newralgicznych stref miasta</p> <p>Niezgodność planów miejscowych ze strategią rozwoju miasta</p> <p>Brak miejsc parkingowych wokół zasobu mieszkaniowego w centrum miasta, utrudniający jego restrukturyzację techniczną i społeczną.</p>	<p>Znaczna elastyczność adaptacyjna zasobu wybudowanego w tradycyjnych technologiach (budynki ceglane)</p> <p>Koncentracja XIX-wiecznej zabudowy w strefie śródmiejskiej . W tym znaczna koncentracja zasobu komunalnego w centralnych dzielnicach miasta (ułatwiająca skoncentrowane w przestrzeni działania rewitalizacyjne, porządkujące i planistyczne).</p>	Znaczna liczba terenów przemysłowych uwalniających się pod zabudowę mieszkalną w centralnych obszarach miasta

<p><i>Prognozowany wzrost deficytu mieszkań na skutek dekapitalizacji i wyburzeń zasobu (ZW)</i></p> <p>Niekorzystne trendy demograficzne (<i>szybkie wyludnianie się miast</i>)</p> <p>Wadliwy i niestabilny system regulujący sferę gospodarki mieszkaniowej (eksmisje, czynsze etc)</p> <p>Niestabilna polityka mieszkaniowa Państwa</p> <p>Społeczne, polityczne przyzwolenie na <i>niepłacenie czynszów (narodowe i lokalne)</i></p>	<p>Ogólny zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego</p> <p>Duży udział starej substancji mieszkaniowej wybudowanej przed 1945r.</p> <p>Relatywnie mały udział zasobu najnowszego,</p> <p>Wysoka ilość budynków przeznaczonych do wyburzenia i rozproszona w całej strefie centralnej</p> <p>Relatywnie wysokie koszty technicznego utrzymania zasobu</p> <p>Poziom czynszów niepokrywający kosztów eksploatacji i remontów mieszkań komunalnych.</p> <p>Wysokie i trudnościagalne zaległości czynszowe,</p> <p>Presja na szeroką ochronę lokatorów (postulaty „zamrożenia czynszów”). Niska społeczna akceptacja do płacenia realnych czynszów w zasobach komunalnych.</p>	<p>Zabytkowy walor budynków mieszkalnych w centralnych dzielnicach Miasta</p> <p>Narastająca presja inwestorów oraz mieszkańców Łodzi oraz zaspokajających potrzeby mieszkaniowe poza zasobem komunalnym na prowadzenie przez Miasto racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym.</p> <p>Rosnące wymagania lokatorów co do jakości zajmowanego mieszkaniowego zasobu komunalnego</p>	<p>Wzrastające zainteresowanie mieszkańców i osób z zewnątrz nabywaniem mieszkań w zabytkowych zrewitalizowanych kwartałach</p> <p>Środki programowe z UE w ramach polityki spójności i Polityki Miejskiej w tym programy zwrotnych instrumentów finansowych</p>
<p>Konkurencyjna oferta nowych mieszkań i budynków jednorodzinnych w podłódzkiej strefie aglomeracyjnej.</p> <p><i>Bariera podażowa - brak należycie uzbrojonych terenów w strefie zurbanizowanej przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe</i></p> <p>Presja spekulacyjna na tereny niezbudowane i narastający chaos przestrzenny</p>		<p>Rosnący stopień zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb łodzian w drodze budownictwa indywidualnego i deweloperskiego</p>	<p>Szybko wzrastająca poprawa dostępności transportowej strefy centralnej miasta oraz szybka poprawa zewnętrznej dostępności związanej z dalszą rozbudową węzłów transportowych w Łodzi i okolicach.</p>

Wysokie bezrobocie w mieście i niskie dochody mieszkańców		Relatywnie korzystna w skali kraju i w odniesieniu do konkurencyjnych ośrodków relacja pomiędzy dochodami mieszkańców a ceną 1m.kw. powierzchni użytkowej mieszkania	Skrócenie czasu podróży między Warszawą a Łodzią
Niska dostępność środków budżetu państwa na wsparcie grup wykluczonych w dostępie do mieszkań <i>Niska jakość kapitału społecznego w zasobie komunalnym, koncentracja osób społecznie wykluczonych w enklawach biedy strefy centralnej miasta</i>	Deficyt i brak wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych Nieuczciwe korzystnie z mieszkań komunalnych i nadużywanie mieszkaniowej pomocy miasta przez osoby nie spełniające warunków do otrzymania takiej pomocy	Duży potencjał wewnętrzny do stworzenia zasobu lokali socjalnych w ramach istniejącego zasobu komunalnego	Środki z budżetu państw na program mieszkań socjalnych
<i>Brak czytelnych i spójnych zasad prywatyzacji mieszkaniowego zasobu komunalnego.</i> <i>Obniżenie zainteresowania wykupem lokali – już widoczny</i>	Spadek dochodów gminy z prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego	Wysokie dysproporcje między cenami rynkowymi mieszkań a kosztami wykupu mieszkań komunalnych	Mieszkanie nadal postrzegane jest w Łodzi jako atrakcyjny obiekt inwestowania Rozwój rynków hipotecznych w tym odwróconej hipoteki
	Niska jakość zarządzania komunalnym i wspólnotowym (z udziałem miasta) zasobem mieszkaniowym, Brak bazy informacyjnej ułatwiającej i racjonalizującej zarządzanie zasobem komunalnym Nieuporządkowane stosunki i formy własności zasobów mieszkaniowych Wielość ośrodków decyzyjnych na obszarze polityki mieszkaniowej – mało przejrzysty podział zadań i kompetencji		Wzrastające zainteresowanie wspólnot z udziałem miasta prywatnymi usługami zarządczymi (UWAGA warto to sprawdzić w czasie konsultacji)