



2015

Raport z wykonania zadania 4 pn.

"Opracowanie rekomendacji dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta"



WYKONAWCA:
DS CONSULTING SP. Z O.O.
ul. Grunwaldzka 209
80-266 Gdańsk
www.dsconsulting.pl

AUTORZY OPRACOWANIA:
DR ALEKSANDRA JADACH-SEPIOŁO
MGR PAWEŁ NOWAKOWSKI

ZAMAWIAJĄCY:
URZĄD MIASTA ŁÓDZI
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
www.uml.lodz.pl



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Spis treści

1.	Wprowadzenie	6
2.	Podsumowanie i wnioski	8
3.	Analiza stanu obecnego zasobu nieruchomości użytkowych Miasta Łódź	13
3.1.	Analiza zasobu komunalnych lokali użytkowych	13
3.1.1.	Struktura zasobu komunalnych lokali użytkowych	13
3.1.2.	Lokale dostępne do wynajęcia	19
3.1.3.	Lokale wynajęte	27
3.1.4.	Lokale niewynajęte	35
3.1.5.	Lokale przeznaczone do remontu	37
3.1.6.	Podsumowanie	40
4.	Doświadczenia innych miast w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi	43
4.1.	Zakres i poziom szczegółowości uchwał i zarządzeń	45
4.2.	Rozliczenie w trakcie najmu nakładów poniesionych przez najemcę	52
4.2.1.	Nakłady podwyższające trwale wartość nieruchomości	52
4.2.2.	Nakłady dostosowujące lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych	56
4.3.	Warunki obniżenia czynszu najmu	56
4.3.1.	Z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych	56
4.3.2.	Z tytułu prowadzonych robót budowlanych w sąsiedztwie lokalu bądź w lokalu	58
4.3.3.	Z tytułu wykorzystania na potrzeby organizacji pozarządowych	59
4.3.4.	Z tytułu udostępnienia toalet do użytku publicznego	62
4.4.	Warunki zamiany lokali	63
4.5.	Zakres zmian czynszu	63
4.5.1.	Dopuszczalne obniżki czynszu	63
4.5.2.	Zasady waloryzacji czynszu	67
4.6.	Zasady najmu na prowadzenie określonej formy działalności i tematyka przestrzeni miejskiej	68
4.7.	Podsumowanie i wnioski	77



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

5. Analiza porównawcza opracowań analitycznych w kontekście zarządzania zasobem lokali użytkowych Miasta Łódź	80
5.1. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników analizy kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi	80
5.1.1. Wnioski z analizy danych statystycznych	80
5.1.2. Wnioski z badania CAPI i IDI	82
5.2. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników analizy wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów w Łodzi	87
5.2.1. Analiza próby badawczej	87
5.2.2. Wnioski z analizy statystycznej danych	88
5.2.3. Czynniki istotne w ocenie miejsca zamieszkania przez studentów	89
5.2.4. Czynniki wymagające poprawy	89
5.3. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników Diagnozy warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego	90
5.3.1. Analiza urbanistyczna	92
5.3.2. Stan techniczny i poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną budynków	94
5.3.3. Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych	95
5.3.4. Komunikacja miejska i infrastruktura drogowa	96
5.3.5. Elementy ekosystemu	97
5.4. Podsumowanie i wnioski	98
6. Rekomendacje dotyczące polityki czynszowej względem lokali użytkowych Miasta Łodzi w kontekście zarządzania zasobem nieruchomości gminnych i procesu rewitalizacji miasta	102
7. Warunki skutecznego zarządzania zasobem nieruchomości i uruchamiania w pustostanach pożądaných funkcji	115
7.1. Działania na poziomie Miasta	115
7.2. Działania na poziomie obszaru tematycznego	117
7.3. Działania na poziomie nieruchomości	121
8. Elementy polityki czynszowej mające na celu likwidację pustostanów i zwiększenie zainteresowania najmem lokali użytkowych	122
8.1. Tematyzacja i profilowanie obszarów miasta	124
8.2. Spójna promocja i wykorzystanie technik marketingowych	125



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

8.3.	Dyscyplina prowadzenia działalności gospodarczej	126
8.4.	Dostosowanie oferty lokali do potrzeb najemców.....	126
8.4.1.	Główne założenia optymalizacyjne	126
8.4.2.	Rozliczenie poniesionych przez najemców nakładów podnoszących wartość nieruchomości	127
8.4.3.	Fit-out – kontrybucja na rzecz dostosowania lokalu do potrzeb najemcy	128
8.5.	Eliminowanie z obszaru najemców i funkcji niepożądanych.....	129
8.6.	Wprowadzenie w umowie tzw. „break option”	130
8.7.	Wakacje czynszowe	131
8.8.	Czynsz od obrotów	132
8.9.	Czynsz kroczący	133
8.10.	Modernizacja części wspólnych nieruchomości i przestrzeni publicznych	133
8.10.1.	Tworzenie miejsc parkingowych	134
8.10.2.	Tworzenie przestrzeni publicznych	135
8.10.3.	Poprawa jakości części wspólnych budynków użytkowych.....	136
8.11.	Zwolnienie z obowiązku wpłacenia kaucji	136
8.12.	Bieżąca analiza aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości	136
9.	Zakres i mechanizm różnicowania stawek czynszu	138
9.1.	Założenia mechanizmu różnicowania stawek czynszu	138
9.2.	Różnicowanie stawek czynszu z uwagi na siłę oddziaływania najemców	139
9.3.	Niwelowanie wpływu robót budowlanych prowadzonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości	141
9.4.	Rekompensata z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych	142
9.5.	Bonifikata czynszowa z tytułu udostępnienia toalet w ramach lokalu do użytku publicznego	142
9.6.	Zasady rozliczania nakładów przystosowujących lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych	143
10.	Rekomendacje dotyczące uruchamiania w pożądanym funkcji	144
10.1.1.	Punkty handlowo-usługowe obsługujące lokalną społeczność.....	144
10.1.2.	Usługi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej	149



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

10.1.3.	Punkty gastronomiczne, kawiarnie, kluby, puby, restauracje.....	150
10.1.4.	Sklepy wielkopowierzchniowe	153
11.	Bibliografia:.....	161



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

1. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie stanowi realizację Zadania 4 w ramach zlecenia pn. *Opracowanie zestawu rekomendacji i modeli dla prowadzenia procesu rewitalizacji w centrum Łodzi* współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013. Zadanie 4 stanowi jeden z elementów szerokiego wachlarza analiz, mających na celu przygotowanie możliwie wyczerpującego systemu rekomendacji dla samorządu miasta w zakresie integrowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych z uwzględnieniem bilansu kosztów finansowych i społeczno-gospodarczych i obejmuje *Opracowanie rekomendacji dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta*.

W toku postępowania przeprowadzono szereg analiz, wykorzystano także ustalenia i wnioski z badań przeprowadzonych na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi przez podmioty trzecie w ramach wykonywania zadań pn. *Opracowanie zestawu analiz w zakresie funkcjonowania i zagospodarowania nieruchomości na wybranym obszarze Łodzi* oraz *Opracowanie zestawu analiz i diagnoz dotyczących kryteriów wyboru miejsc zamieszkania w Łodzi*.

W ramach opracowania, w pierwszej kolejności (rozdział 3) przeprowadzono analizę aktualnego stanu zagospodarowania lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu. W tym celu wykorzystano bazę lokali użytkowych udostępnioną przez Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi. Baza obejmuje lokale użytkowe wynajęte, pozostające do wynajęcia, przeznaczone do remontu oraz wyłączone z użytkowania. Na podstawie analizy powyższych danych wyciągnięte zostały wnioski dotyczące ogólnej charakterystyki zasobu nieruchomości, a także skuteczności dotychczasowej polityki gospodarowania zasobem lokali użytkowych.

W rozdziale 4 przeanalizowane zostały doświadczenia innych miast oraz stosowane przez nie regulacje prawa lokalnego względem polityki zarządzania zasobem lokali użytkowych. Taka analiza miała na celu przede wszystkim zapoznanie się z metodologią działania stosowaną w innych miastach w celu wyłonienia zapisów, które mogą pretendować do miana „dobrych praktyk” lub stanowić wzór dla rozwiązań w ramach polityki czynszowej i gospodarowania zasobem lokali użytkowych w Łodzi.

Następnie, w rozdziale 5 przeprowadzono analizę porównawczą badań dotyczących preferencji mieszkaniowych studentów oraz innych mieszkańców Łodzi w kontekście wyników analizy stanu zagospodarowania powierzchni użytkowych w lokalach użytkowych położonych na parterze, w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi (dalej: Analiza DTZ).

Po przeprowadzeniu powyższych analiz opracowane zostały propozycje dotyczące poszczególnych rozwiązań oraz ogólnego podejścia do zarządzania zasobem lokali użytkowych Miasta Łodzi (rozdział 6). Wskazane rekomendacje (rozdział 7 i 8), dotyczące formy działań oraz zakresu różnicowania



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

stawek czynszów zostały opracowane w oparciu o wcześniejsze analizy, z uwzględnieniem płynących z nich wniosków.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

2. Podsumowanie i wnioski

Jak pokazała przeprowadzona analiza ustalenie odpowiednich zasad prowadzenia polityki czynszowej w Łodzi wymaga wzięcia pod uwagę wielu kryteriów i analizy sytuacji pod kątem zarówno uwarunkowań rynkowych, prawnych jak i administracyjno-organizacyjnych.

Analiza aktualnego stanu zagospodarowania zasobu użytkowego pokazała, że znaczna jego część wynajmowana jest za niewygórowane stawki (w większości w przedziale 0-10 PLN/m²/m-c), które są widocznie niższe aniżeli stawki czynszów za lokale znajdujące się w rękach prywatnych. (Lokale prywatne o przeznaczeniu biurowym osiągają stawki na poziomie ok. 18-25 PLN/m²). Pomimo tego, że stawki za najem powierzchni pozostają na niskim poziomie, w zasobie lokali użytkowych Miasta Łodzi występuje dość znaczny, bo około 18 % poziom pustostanów, który wliczając w to lokale przeznaczone do remontu, oraz wyłączając lokale zajęte na własne potrzeby miasta przekracza 30 %. Oznacza to, że dotychczasowa polityka czynszowa oraz stosowane sposoby zarządzania gminnym zasobem nieruchomości użytkowych przynosi umiarkowane sukcesy. Jednocześnie niski odnotowany poziom czynszów sugeruje, że to nie ich wysokość stanowi podstawową barierę w osiągnięciu wysokiego poziomu wynajęcia lokali użytkowych.

Analiza zapisów uchwał Rady Miasta Łodzi oraz Zarządzeń Prezydenta Miasta Łodzi oraz podobnych aktów prawa miejscowego z innych miast, wybranych jako przykłady aktywnego zarządzania zasobem użytkowym wskazała, że Miasto Łódź stosuje wiele z rozwiązań stosowanych w miastach wybranych do porównań. Jednocześnie **pomimo stosowania zarówno zachęt czynszowych oraz różnicowania stawek czynszu nie osiąga oczekiwanych rezultatów**, czego skutkiem są m. in. przedstawione powyżej charakterystyki poziomu wynajęcia lokali. Łódź podobnie jak inne duże, ale także coraz mniejsze miasta w Polsce w ostatnim dziesięcioleciu doświadczyła dynamicznego rozwoju nowoczesnych nieruchomości komercyjnych takich jak centra handlowo-usługowe oraz nowoczesne parki biurowe. Jak pokazują doświadczenia zebrane w całym kraju, zwłaszcza centra handlowo-usługowe stanowią znaczącą konkurencję dla pierwotnych funkcji centrum miasta i spowodował m.in. przeniesienie się wielu najemców z lokali przy głównych ulicach miasta do galerii handlowych. Jest to trend szczególnie widoczny wśród sieciowych detalistów, dla których centra handlowe są obecnie preferowaną lokalizacją.

Jak pokazują dotychczasowe doświadczenia oparte o podobnie do Łodzi prowadzoną politykę czynszową i sposób zarządzania zasobem lokali użytkowych, w starciu z konkurencją nowoczesnych obiektów handlowych nieruchomości miejskie i centra wielu polskich miast okazują się nieatrakcyjne.

W toku przedstawionego rozumowania naszym celem było wskazanie alternatywnych działań, w części naśladujących poczynania zarządców nowoczesnych nieruchomości komercyjnych, które dają szansę na odwrócenie negatywnego trendu i zwiększenie roli centrum miasta jako miejsca nie tylko skupiającego obiekty gastronomiczne ale także prezentującego szeroką ofertę powierzchni handlowej oraz biurowej dopasowanej do aktualnych potrzeb najemców.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Aby taka sytuacja mogła zaistnieć konieczne jest jednak podjęcie przez władze miasta oraz podmiot zarządzający zasobem lokali użytkowych działań wychodzących poza dotychczasowe, standardowo przyjęte postępowanie. Kluczową charakterystyką proponowanych działań jest aktywne zarządzanie zasobem, przez które należy rozumieć nie tylko poszukiwanie najemców dla nieruchomości takich jakie w zasobie są, ale przede wszystkim kształtowanie zasobu nieruchomości użytkowych w taki sposób aby w jak największym stopniu odpowiadał potrzebom potencjalnych najemców oraz podążał za zmianami zachodzącymi na rynku. Oznacza to w pierwszej kolejności ustalenie zakresu koniecznych działań a w kolejnych etapach m.in. rozwiązanie części obowiązujących umów najmu i poniesienia pewnych nakładów w celu zwiększenia potencjału nieruchomości znajdujących się w zasobie.

Podstawową charakterystyką proponowanego podejścia jest także **traktowanie zasobu nieruchomości jako całości, a nie jako sumy pojedynczych niezależnych elementów**. Takie podejście pozwala na akceptację czasowego bądź miejscowego świadomego obniżenia osiąganych przychodów dzięki czemu możliwe będzie osiągnięcie innych celów niż maksymalizacja przychodu z pojedynczej nieruchomości. Do tych celów należy przede wszystkim dopasowanie oferty nieruchomości przeznaczonych na wynajem do potrzeb potencjalnych najemców, przede wszystkim pod kątem wielkości oraz standardu, ponadto zapewnienie większej liczby odwiedzających centrum miasta oraz generowanie odwiedzin centrum miasta o innym charakterze niż tylko w drodze pomiędzy pracą i domem.

Mając na uwadze negatywne doświadczenia innych miast w próbach bezpośredniej konkurencji pomiędzy centrum miasta i nowoczesnymi obiektami handlowo-usługowymi, podstawowym elementem proponowanej polityki zarządzania zasobem lokali użytkowych jest zarządzanie nimi w ujęciu obszarowym w ramach **wydzielonych obszarów tematycznych**. Obszary takie mają koncentrować wysiłki w procesie wynajmu lokali na kierowaniu oferty do najemców o określonej charakterystyce w tym przede wszystkim do najemców specjalistycznych, czy to w zakresie handlu czy usług, co zostało omówione szczegółowo w rozdziale 10. Tematyzacja obszarów miasta, rozumiana zgodnie z definicją w rozdziale 8.1., ma za zadanie przede wszystkim stworzenie alternatywy dla centrów handlowo-usługowych, ale także wykreowanie w ramach przestrzeni centrum miejsc kojarzących się z określoną działalnością, które będą przyciągać odwiedzających z obszaru całego miasta oraz z jego okolic.

Inne rekomendowane działania na poziomie obszarów tematycznych oraz w kontekście całego miasta obejmują m.in. **wykorzystanie wnętrz kwartałów zabudowy do lokowania w ich obrębie przestrzeni publicznych** i wykorzystanie ich w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi centrum miasta pod kątem miejsc parkingowych. Aktywne zarządzanie zasobem nieruchomości dotyczyć powinno także **tworzenia przebiegów przez kwartały w postaci pasaży/arkad wyłączonych w całości bądź częściowo z ruchu kołowego**, które pozwalają na zwiększenie atrakcyjności licznych lokali użytkowych usytuowanych w oficynach budynków położonych przy głównych ulicach miasta. Ponadto w przypadku wprowadzenia częściowych zadaserń, rozwiązania takie dają możliwość częściowego uniezależnienia przestrzeni centrum miasta od niekorzystnych warunków pogodowych, co stanowi jedną z głównych przewag centrów handlowych nad tradycyjnym centrum miasta.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

W celu dalszego niwelowania przewag, które nad tradycyjnym centrum miasta posiadają nowoczesne centra handlowo usługowe rekomendowane działania nawiązują do modelu Town Centre Management (TCM) i obejmują ponadto:

- wprowadzenie umownych wymagań dotyczących godzin prowadzenia działalności gospodarczej,
- wprowadzenie regulacji formy materiałów reklamowych oraz udziału w organizowanych akcjach promocyjnych,
- dopuszczenie możliwości przemieszczania z określonych obszarów tematycznych najemców, których działalność zakłóca z góry przyjętą koncepcję danego obszaru.

Elementem spinającym wszystkie powyższe działania musi być prowadzona profesjonalnie i spójnie działalność promocyjno-informacyjna skierowana nie tylko do finalnych odbiorców dóbr i usług lokalizowanych w centrum (mieszkańców), ale przede wszystkim do potencjalnych najemców, najemców już prowadzących działalność w centrum miasta, a także prywatnych właścicieli lokali użytkowych położonych w centrum miasta. Profesjonalny marketing powinien iść w parze ze sprawnym zarządzaniem. Formuła podmiotu zarządzającego powinna być pochodną celów, które stawiać będzie miasto lub miasto we współpracy z lokalnymi przedsiębiorcami wobec rozwoju ulicy handlowej.

Skuteczność działania zarządców centrów handlowych wynika z jednej strony z ich profesjonalizmu i doświadczenia, jednak w znacznej mierze także z dysponowaniem faktyczną siłą oddziaływania na określony obszar – centrum handlowe. W przypadku centrów polskich miast, w tym Łodzi, największymi udziałami w istniejących w jego ramach powierzchniach użytkowych dysponują władze lokalne. Z uwagi na to, Urząd Miasta Łódź jest naturalnym koordynatorem takich działań. Biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia władz miasta w zarządzaniu zasobem, należy jednak wskazać jako pożądane wykorzystanie w celu zarówno wyznaczania strategii względem poszczególnych lokalizacji, jak i jej operacyjnego wykonania, wykorzystanie podmiotów, lub przynajmniej jednostek zewnętrznych, posiadających doświadczenie w zarządzaniu nowoczesnymi obiektami komercyjnymi.

Mając na uwadze dotychczasowe działania w ramach strategii ulicy Piotrkowskiej, oraz podejmowane nowe inicjatywy Menedżera Ulicy Piotrkowskiej należy wskazać, że działania zarządcze nie mogą ograniczać się do organizacji imprez plenerowych czy też poprawy infrastruktury – co jest przede wszystkim podkreślane obecnie. Proponowane działania mają na celu przede wszystkim aktywne dostosowanie zasobu nieruchomości użytkowych do aktualnych potrzeb rynkowych i przyjętych przez potencjalnych najemców modeli działania.

W stosunku do poszczególnych nieruchomości, w ramach których zlokalizowany jest więcej niż jeden lokal użytkowy, a zwłaszcza względem nieruchomości zabudowanych stanowiących w całości własność komunalną rekomendowane działania obejmują:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- dostosowanie nieruchomości do potrzeb najemców poprzez łączenie lub dzielenie przestrzeni nieruchomości na lokale o odpowiedniej wielkości – dopasowane np. do potrzeb najemców sieciowych;
- ponoszenie nakładów w celu poprawy części wspólnych nieruchomości podnoszących ich standard oraz status,
- dopuszczenie ponoszenia nakładów na poprawę jakości nieruchomości zwłaszcza podnoszących jej wartość oraz funkcjonalność, a także dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych przez aktualnych lub przyszłych najemców i rozliczanie poniesionych nakładów w postaci obniżki czynszu umownego.

Dopełnienie rekomendowanej polityki stanowią działania skierowane do najemców i mające na celu zwiększenie dostępności lokali użytkowych poprzez uelastycznienie umownych warunków najmu oraz ułatwienie najmu lokali przez podmioty rozpoczynające działalność handlowo-usługową. W ramach tych działań przewidziano:

- wakacje czynszowe – zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu najmu w początkowym okresie prowadzenia działalności w lokalu,
- czynsz od obrotów – uzależnienie wysokości płaconego czynszu w lokalach handlowych lub prowadzących sprzedaż usług od osiąganego z tytułu tej sprzedaży przychodu,
- czynsz kroczący – ograniczający koszty najemcy wynikające z najmu lokalu w pierwszym okresie prowadzenia działalności,
- wprowadzenie do umów zawieranych na czas określony opcji jednostronnego rozwiązania umowy przez najemcę minimalizujące ryzyko prowadzenia przez niego działalności przez najemcę i jednocześnie zapewniające mu ciągłość najmu oraz stabilne warunki czynszowe,
- zwolnienie lub obniżenie wysokości wymaganego zabezpieczenia umowy w postaci kaucji zabezpieczającej oraz akceptacja alternatywnych zabezpieczeń (np. poręczeń),
- bonifikaty czynszowe w takich przypadkach jak prowadzenie robót budowlanych utrudniających dostęp do lokali użytkowych lub w przypadku przedłużającego się oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych zwiększające bezpieczeństwo funkcjonowania najemców oraz szansę na zapewnienie ciągłości wynajęcia lokali użytkowych.

Wprowadzenie nowych bądź intensyfikacja prowadzonych już działań wymaga posiadania przez zarządcę odpowiedniego zestawu informacji zarówno na temat zasobu nieruchomości, aktualnych najemców jak i przede wszystkim aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości. W tym celu konieczne jest prowadzenie regularnych analiz rynkowych, ale przede wszystkim gromadzenie dodatkowych informacji od najemców (liczba klientów, obroty) oraz odpowiednie nimi zarządzanie. W tym celu pomocne mogą być narzędzia ułatwiające dalszą analizę danych, np. oprogramowanie GIS w ramach ŁOG.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJAWWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Warto także, wzorem innych miast (np. Wrocławia¹) wypracować materiał promocyjno-informacyjny obrazujący szanse lokalizacji działalności usługowo-handlowej w Strefie Wielkomiejskiej. Broszura taka – połączona z bardziej rozbudowaną kampanią informacyjną w internecie – powinna zawierać informacje dotyczące oferty, atrakcyjności tej części miasta w oczach mieszkańców, preferowanych działalności, zachęt dla najemców. Celowe może być także dołączenie mapy pustostanów z linkiem do strony, na której powinna znaleźć się baza lokali przeznaczonych do wynajęcia z informacjami o lokalach i planowanych przetargach.

¹ Strefa Wielkomiejska we Wrocławiu, *Atrakcyjna lokalizacja dla handlu i usług*, Wrocław 2015.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

3. Analiza stanu obecnego zasobu nieruchomości użytkowych Miasta Łódź

3.1. Analiza zasobu komunalnych lokali użytkowych

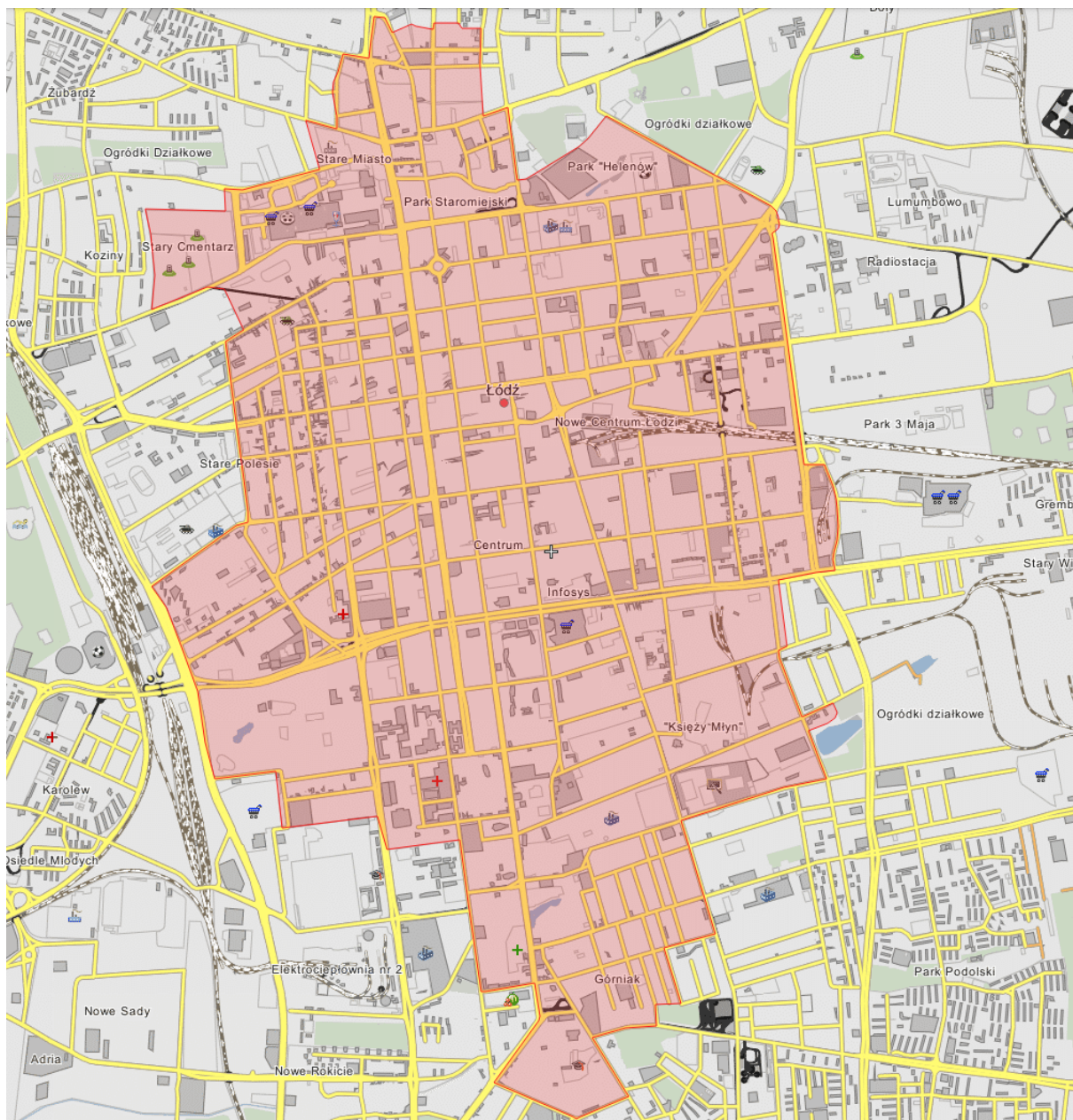
3.1.1. Struktura zasobu komunalnych lokali użytkowych

Analiza stanu obecnego przeprowadzona została w oparciu o bazę danych lokali użytkowych udostępnioną przez Wydział Budynków i Lokali Departamentu Gospodarowania Majątkiem. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, przekazana baza danych odzwierciedla sytuację na koniec marca 2015 roku, co pozwala ją uznać za prezentującą dane aktualne. Na podstawie dostarczonych informacji przeprowadzona została analiza lokali użytkowych zlokalizowanych **w granicach Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi.**

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Rysunek 1 - Obszar analizy zasobu lokali użytkowych w Łodzi



Źródło: wikimapia.org na podstawie Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi – Załącznik nr 1.

Na potrzeby analizy przyjęto, że lokale położone przy ulicach granicznych Strefy Wielkomiejskiej wchodziły w jej zakres niezależnie od tego, po której stronie ulicy się znajdują.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, na terenie Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi zlokalizowanych były 4.364 lokale użytkowe pozostające we władaniu Urzędu Miasta Łodzi, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 329.501 m². Lokale te występują pod 1320 punktami adresowymi.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

W latach 2007-2014 miasto prowadziło sprzedaż lokali użytkowych w ograniczonym zakresie – w latach 2011-2014 mniej niż 50 lokali rocznie, przy czym koncentrowano się na sprzedaży dużych obiektów, co potwierdza wysoka średnia wartość pojedynczej transakcji. Miasto nie planuje zwiększenia poziomu sprzedaży lokali użytkowych.

Tabela 1. Sprzedaż lokali użytkowych przez Urząd Miasta Łodzi

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba sprzedanych lokali użytkowych	74	65	51	62	34	46	34	45
Średnia cena lokalu użytkowego	142.196	172.492	171.994	144.774	197.103	220.547	362.348	326.001

Źródło: Urząd Miasta Łodzi

Powierzchnia użytkowa lokali jest bardzo zróżnicowana i waha się od kilku (2-3 m²) do ponad 3.000 m². Podział lokali ze względu na ich status oraz stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

Tabela 2. Podział lokali użytkowych wg statusu

Status lokalu:	Do remontu	Wolny	Wyłączony*	Wynajęty	łącznie
Suma powierzchni (m²)	27.342	44.322	23.069	234.768	329.501
Udział w powierzchni zasobu	8,30%	13,45%	7,00%	71,25%	100,00%
Liczba lokali	279	631	293	3.143	4.346

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

*lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki

Jak wynika z powyższego zestawienia, spośród lokali położonych w SWŁ wynajęte pozostaje niecałe 71,5% powierzchni (3.143 lokale użytkowe). Ponieważ około 15% całego zasobu stanowią lokale przeznaczone do remontu oraz wyłączone – przeważnie zlokalizowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki a lokale, które pozostają wolne i przeznaczone do wynajęcia to kolejne niecałe 13,5% zasobu, oznacza to, że na wynajem pozostaje ciągle ponad 44.000 m² powierzchni użytkowej. Odpowiada to wielkości dużego centrum handlowego lub około 4 średniej wielkości budynków biurowych. Biorąc dodatkowo pod uwagę powierzchnię lokali przeznaczonych do remontu daje to niemal 71.000 m² powierzchni użytkowej, która pozostając w zasobie Urzędu Miasta nie jest obecnie zagospodarowana.

Z uwagi na to, że w ramach aktualnej polityki czynszowej Miasta Łódź obszar całego miasta został podzielony na pięć stref (strefy 0 oraz od I do IV) podaż lokali została także przeanalizowana pod kątem lokalizacji w poszczególnych strefach. Jak wynika z zestawienia, najwięcej lokali, jednocześnie o największej łącznej powierzchni, zostało zakwalifikowanych do stref II i III. Jest to naturalna konsekwencja wielkości poszczególnych stref w ramach SWŁ. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na istotnie większą średnią powierzchnię lokali zakwalifikowanych do strefy 0 oraz I.

Tabela 3. Lokale użytkowe w podziale na strefy

Nr strefy 0-IV	0	I	II	III	IV	łącznie
Suma powierzchni (m²)	15.581	48.169	105.833	155.419	4.499	329.501

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Nr strefy 0-IV	0	I	II	III	IV	łącznie
Udział w powierzchni zasobu	4,73%	14,62%	32,12%	47,17%	1,37%	100,00%
Średnia pow. lokali (m²)	154,27	109,73	68,24	71,06	67,15	75,83
Liczba lokali	101	439	1551	2188	67	4346

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

W celu uniknięcia w dalszej analizie niespójności, pominięto w niej lokale oznaczone jako wyłączone. Jako zasób potraktowane zostały jedynie lokale które:

- pozostają wynajęte;
- są obecnie puste, jednak ich stan techniczny pozwala na ich wynajęcie;
- lokale w stanie do remontu, jako możliwe do wprowadzenia na rynek w niedługiej perspektywie czasu.

Tabela 4. Zasób lokali do wynajęcia w podziale na strefy

Położenie lokalu wg stref	0	I	II	III	IV	łącznie
Suma powierzchni (m²)	15.581	46.427	101.404	139.396	3.625	306.432
Powierzchnia lokali w zasobie	5,08%	15,15%	33,09%	45,49%	1,18%	100,00%
Średnia pow. lokali (m²)	154,27	109,50	68,52	70,30	56,65	75,62
Poziom pustostanów	101	424	1480	1984	64	4053

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Po uwzględnieniu powyższego ograniczenia nadal największa powierzchnia lokali użytkowych została zakwalifikowana do strefy III, strefa 0 obejmuje jedynie nieco ponad 5% zasobu.

Analiza zasobu lokali pod kątem jego lokalizacji geograficznej przy poszczególnych ulicach wskazuje, że największą powierzchnię posiadają łącznie lokale znajdujące się przy ul. Piotrkowskiej. Ich łączna powierzchnia na poziomie niemal 66.000 m² stanowi ponad 21,5% całości zasobu. Lokali przy ul. Piotrkowskiej jest także zdecydowanie najwięcej pod względem ilościowym. Inne ulice, przy których urząd miasta dysponuje lokalami o znacznej powierzchni użytkowej (ponad 10.000 m²) to ulice: Sienkiewicza, Wólczańska, Kościuszki, Kilińskiego i Jaracza. W przypadku każdej z ulic, lokale charakteryzuje zróżnicowany poziom koncentracji na ich poszczególnych odcinkach. Widoczne jest także bardzo duże zróżnicowanie lokali pod względem powierzchni, co sugeruje ogólnie ich bardzo zróżnicowany potencjał.

Tabela 5. Koncentracja zasobu lokali do wynajęcia przy poszczególnych ulicach

Ulica przy której położone są nieruchomości	Liczba lokali	łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Pow. najmniejszego lokalu (m ²)	Pow. największego lokalu (m ²)	Udział w pow. lokali dostępnych do wynajęcia
Piotrkowska	660	65.908	99,86	4,05	1728	21,51%
Sienkiewicza	144	15.403	106,97	6,04	1953	5,03%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Ulica przy której położone są nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Pow. najmniejszego lokalu (m ²)	Pow. największego lokalu (m ²)	Udział w pow. lokali dostępnych do wynajęcia
Wółczańska	122	13.453	110,27	2,39	1806	4,39%
Kościuszki	99	10.960	110,70	6,7	1663	3,58%
Kilińskiego	160	10.959	68,49	7,98	1399	3,58%
Jaracza	133	10.928	82,17	3,98	547	3,57%
Tuwima	75	9.503	126,70	6,93	3455	3,10%
Rewolucji 1905 R.	92	9.102	98,94	10,18	658	2,97%
Pomorska	143	8.974	62,76	2,7	812	2,93%
Gdańska	137	8.774	64,04	10,16	593	2,86%
Narutowicza	111	8.068	72,69	2,87	987	2,63%
Próchnika	131	7.974	60,87	2,34	425	2,60%
Legionów	132	7.075	53,60	5,91	716	2,31%
Więckowskiego	94	5.659	60,20	6,44	325	1,85%
Zachodnia	58	5.210	89,82	4,41	666	1,70%
Targowa	24	4.660	194,18	13	1614	1,52%
Wschodnia	98	4.497	45,89	8,47	235	1,47%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Charakter, potencjał i przeznaczenie lokali użytkowych położonych na parterach z frontem od ulicy jest istotnie różny aniżeli w przypadku innych lokali użytkowych, co zostało także podkreślone i uwzględnione w regulacjach dotyczących zarządzania zasobem użytkowym w Łodzi. Podział ten został także ujęty w przekazanej do analizy bazie danych dotyczącej lokali użytkowych, a analiza zawartości bazy wskazuje, że powierzchnia lokali położonych na parterze z frontem od strony ulicy wynosi ponad 123.000 m² w całej SWŁ, co odpowiada wielkości dwóch dużych centrów handlowo-usługowych. Świadczy to o istotnej sile oddziaływania na lokalny rynek nieruchomości handlowo-usługowych, jaką władze miasta posiadają i mogą posiadać poprzez prowadzoną politykę. Lokale zlokalizowane również w SWŁ, ale na wyższych piętrach oraz w oficynach, suterrenach i budynkach wewnątrz podwórzy, posiadają łączną powierzchnię ponad 183.000 m², co dodatkowo wzmacnia potencjalną siłę oddziaływania miasta na lokalny rynek nieruchomości użytkowych.

Tabela 6. Lokale użytkowe w podziale ze względu na położenie w budynku

Położenie lokalu	Lokale położone na parterze z frontem od ulicy	Pozostałe lokalizacje	Łącznie
Suma powierzchni (m²)	123.112	183.320	306.432
Udział w powierzchni zasobu	40,18%	59,82%	100,00%
Średnia pow. lokali (m²)	77,09	74,67	75,62
Liczba lokali	1597	2456	4053

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Dla potrzeb dalszej analizy, z uwagi na największy potencjał komercyjny lokali handlowych z frontem od ulicy, poniżej przedstawiono także podział lokali o takiej lokalizacji w skali budynku w poszczególnych strefach na jakie zostało podzielone miasto.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Tabela 7. Lokale położone na parterze z frontem od ulicy w podziale ze względu na strefę

Strefa:	0	I	II	III	IV	łącznie
Suma powierzchni (m²)	14.958	15.967	41.501	48.890	1.796	123.112
Udział w powierzchni zasobu	12,15%	12,97%	33,71%	39,71%	1,46%	100,00%
Średnia pow. lokali (m²)	157,45	103,02	62,78	73,19	99,80	77,09
Liczba lokali	95	155	661	668	18	1597

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza danych w tabeli wskazuje na dominację lokali położonych na parterze z frontem od ulicy w strefach II oraz III – podobnie jak w przypadku wszystkich lokali traktowanych razem. Średnia powierzchnia lokali z tej grupy jest na zbliżonym poziomie do średniej wszystkich lokali użytkowych z zasobu w poszczególnych grupach – największą średnią mają lokale w strefach 0 oraz I.

Zgodnie z założeniami przyjmowanymi przez Urząd Miasta w Łodzi należy przyjąć, że największy potencjał komercyjny posiadają lokale w strefie 0 i I, jednak ogólna liczba (1579) i powierzchnia (ponad 123.000 m²) lokali położonych na parterze, oraz z frontem od strony ulicy w SWŁ i należących do zasobu świadczy o dużym potencjale, jaki mają władze miasta w kształtowaniu lokalnego rynku nieruchomości użytkowych.

Na potrzeby analizy zasobu i z uwagi na to, że przeznaczenie lokali może być różnicowane w zależności od ich powierzchni, zasób lokali poddano analizie także pod kątem jego zróżnicowania powierzchniowego. Na te potrzeby zastosowano podział przyjęty także przez DTZ i stosowany także w zarządzaniu centrami handlowymi z niewielką modyfikacją. Lokale podzielone zostały na grupy z uwagi na ich powierzchnię w przedziale:

- do 20 m²
- od 21 do 50 m²,
- od 51 do 150 m²,
- od 150 do 300 m²,
- pow. 300 m².

W odróżnieniu od analizy DTZ, z pierwszej grupy (0-50 m²) wyróżnione zostały lokale o pow. do 20 m². Uzasadnieniem takiego postępowania jest to, że lokale o pow. do 50 m², stanowią ponad 50% liczby wszystkich lokali w zasobie.

Zestawienie zasobu lokali w takim podziale przedstawia tabela poniżej:

Tabela 8. Lokale użytkowe w podziale ze względu na ich powierzchnię

Grupa Powierzchni	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 – 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Suma powierzchni lokali (m²)	17.676	42.006	93.179	65.858	87.713	306.432
Udział w powierzchni lokali z	5,77%	13,71%	30,41%	21,49%	28,62%	100,00%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

zasobu						
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	14,89	31,94	85,17	208,41	626,52	75,62
Liczba wszystkich lokali	1187	1315	1095	316	140	4053

Jak wynika z powyższej tabeli najbardziej liczną grupę stanowią lokale o powierzchni pomiędzy 20 i 50 m², przy czym ich średnia powierzchnia poniżej 32 m² oznacza, że dominują małe lokale, co potwierdza także wartość mediany na poziomie 30,35 m². Z punktu widzenia komercyjnego zagospodarowania jest to zjawisko niekorzystne, chociaż pozwalające na zaspokojenie potrzeb lokalnych przedsiębiorców (zwłaszcza małych zakładów rzemieślniczych i usługowych) oraz lokalnych organizacji, które częstokroć – kierując się względami ekonomicznymi – poszukują do wynajęcia lokali składających się de facto z jednego pomieszczenia.

Lokale o pow. do 50 m² stanowią największą liczebną grupę lokali w zasobie, jednak ich łączna powierzchnia jest niewielka, w porównaniu z łączną powierzchnią lokali zgromadzonych w innych grupach podziału względem powierzchni. Największą część zasobu stanowi powierzchnia lokali większych niż 300 m², których pod względem ilościowym (liczby lokali) jest najmniej – tylko 140.

3.1.2. Lokale dostępne do wynajęcia

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia ze względu na poziom pustostanów

W celu analizy poziomu pustostanów oraz innych wskaźników reprezentujących stan zasobu nieruchomości UMŁ, w zasobie lokali wyróżniono grupę lokali dostępnych do wynajęcia, tzn. takich, które zostały wynajęte, oraz które pozostają dostępne do wynajęcia (nie są przeznaczone do remontu, ani nie są wyłączone z użytkowania). Takie podejście pozwala stwierdzić, jaka część lokali faktycznie dostępnych na rynku nie znajduje najemcy. Jak wynika z tabeli poniżej, najwyższy poziom pustostanów dotyczy lokali w strefie III i sięga 19% wszystkich dostępnych do wynajęcia lokali. W najbardziej atrakcyjnej strefie „0” niewynajętych pozostaje jedynie 4% powierzchni dostępnej do wynajęcia (3 lokale), co potwierdza jej atrakcyjność.

Tabela 9. Lokale dostępne do wynajęcia w podziale na strefy

Lokale dostępne do wynajęcia	0	I	II	III	IV	łącznie
Suma powierzchni dostępnych lokali (m ²)	15.179	41.142	95.568	123.590	3.625	279.104
Liczba dostępnych lokali	100	390	1389	1831	64	3774
Suma powierzchni lokali wynajętych (m ²)	14.577	34.403	82.277	100.081	3.444	234.782
Liczba lokali wynajętych	97	334	1175	1487	50	3143
Poziom pustostanów:	4,0%	16,4%	13,9%	19,0%	5,0%	15,9%
Powierzchnia największego lokalu wynajętego (m ²)	534	1.728	1.369	1.807	424	1.807
Powierzchnia najmniejszego lokalu wynajętego (m ²)	4	2	3	2	6	2
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	150,28	103,00	70,02	67,34	68,87	74,72
Suma miesięcznych przychodów	519.965	375.902	772.858	731.596	28.282	2.428.603



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Lokale dostępne do wynajęcia	0	I	II	III	IV	łącznie
czynszowych						
Udział w powierzchni lokali dostępnych do wynajęcia	6,21%	14,65%	35,04%	42,63%	1,47%	100%
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	21,41%	15,48%	31,82%	30,12%	1,16%	100%
Średnia podstawowa stawka czynszu w wynajętych lokalach (PLN/m²/m-c)	35,67	10,93	9,39	7,31	8,21	10,34

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

W celu zbadania dostępności oraz poziomu wynajęcia lokali w poszczególnych lokalizacjach przeanalizowano zasób lokali użytkowych pod względem ich położenia przy określonej ulicy w ramach SWŁ. W tabeli poniżej przedstawiono ulice, przy których znajdują się lokale o największej sumie powierzchni użytkowej.

Tabela 10 Lokale dostępne do wynajęcia w podziale ze względu na lokalizację

Ulica przy której położone są nieruchomości	Liczba lokali	łącznie pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali dostępnych do wynajęcia	Poziom pustostanów
Piotrkowska	643	64.485	100,29	23,10%	11,4%
Sienkiewicza	134	12.682	94,64	4,54%	36,2%
Kościuszki	96	10.908	113,63	3,91%	8,8%
Wólczańska	100	10.236	102,36	3,67%	24,3%
Rewolucji 1905 R.	85	8.669	101,99	3,11%	23,0%
Gdańska	131	8.479	64,73	3,04%	9,2%
Próchnika	131	7.974	60,87	2,86%	33,2%
Pomorska	129	7.756	60,12	2,78%	21,2%
Jaracza	108	7.562	70,02	2,71%	32,1%
Kilińskiego	126	7.020	55,71	2,52%	17,5%
Narutowicza	94	6.786	72,19	2,43%	5,3%
Legionów	108	5.847	54,13	2,09%	12,9%
Tuwima	69	5.771	83,64	2,07%	30,6%
Więckowskiego	91	5.577	61,28	2,00%	11,0%
Zachodnia	56	5.074	90,61	1,82%	9,5%
Targowa	24	4.660	194,18	1,67%	6,6%
Wschodnia	90	4.229	46,99	1,52%	12,9%
Zgierska	67	3.649	54,46	1,31%	5,7%
6 Sierpnia	44	3.497	79,48	1,25%	24,0%
Piłsudskiego	51	3.295	64,60	1,18%	12,5%
Nawrot	52	3.221	61,95	1,15%	24,8%
Św. Jerzego	29	3.031	104,51	1,09%	40,4%
Żeromskiego	64	3.013	47,07	1,08%	2,4%
Przybyszewskiego	49	2.978	60,78	1,07%	13,0%
Wierzbowa	30	2.936	97,87	1,05%	1,5%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Jak wynika z powyższej tabeli, największa liczba lokali, które jednocześnie reprezentują największy udział w powierzchni wszystkich lokali na wynajem w granicach SWŁ zlokalizowana jest przy ul. Piotrkowskiej. Jest to m. in. naturalne następstwo długości tej ulicy i wynikającej z niej „pojemności”, jednak łączna powierzchnia lokali znajdujących się przy ul. Piotrkowskiej jest ponad pięciokrotnie większa aniżeli przy innych ulicach. Łączna powierzchnia lokali przy ul. Piotrkowskiej to ponad 60.000 m², co odpowiada wielkości dużego centrum handlowego lub kilku budynków biurowych. Najwyższy poziom pustostanów, spośród analizowanych 25 ulic o największym udziale w całym zasobie, dotyczy lokali położonych przy ul. Św. Jerzego, Jaracza, Próchnika, Sienkiewicza oraz Tuwima – gdzie przekracza 30%. Najniższy poziom pustostanów dotyczy lokali przy ul. Wierzbowej i Przybyszewskiego, gdzie nie przekracza 5%.

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia w podziale ze względu na stawkę czynszu

Analiza średnich podstawowych stawek czynszu za lokale wynajęte w poszczególnych strefach pokazuje tendencję spadkową w wysokości osiągniętych czynszów wraz ze wzrostem numerów stref (z wyjątkiem strefy III). Nie jest to tylko skutek rynkowych uwarunkowań, ale przede wszystkim naturalna konsekwencja przyjętej przez Miasto Łódź strategii różnicowania stawek czynszu w poszczególnych strefach. Należy zwrócić uwagę, że stawki czynszu za lokale zakwalifikowane do strefy „0” są wyraźnie, bo ponad trzykrotnie wyższe aniżeli średnie stawki za lokale w strefie I oraz wielokrotnie większe aniżeli stawki za lokale w innych strefach. W związku z tym pomimo, że powierzchnia lokali w strefie 0 stanowi jedynie 6,21% całości powierzchni zasobu w SWŁ, nieruchomości te generują przeszło 21% całości dochodu osiąganego z tytułu najmu lokali znajdujących się w SWŁ.

Charakterystyka nieruchomości powoduje, że trudno jest oceniać średni poziom stawek czynszu w poszczególnych lokalach wynajętych przez Miasto Łódź z uwagi na wielość czynników kształtujących ten poziom. Porównanie stawek czynszu osiągniętych za lokale Miasta Łódź ze stawkami ofertowymi za prywatne lokale użytkowe w Łodzi pokazuje, że **stawki czynszów osiągnięte za lokale stanowiące zasób miasta Łodzi są widocznie niższe aniżeli stawki za lokale znajdujące się w rękach prywatnych**. Potwierdzeniem tego jest także analiza wykonana przez DTZ odnosząca się jedynie do lokali położonych na parterze w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi, z której wynika, że **przeciętne stawki czynszu za lokale położone w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej wchodzące w skład zasobu lokali użytkowych Miasta Łodzi są widocznie (średnio około 15%) niższe aniżeli stawki w przypadku lokali znajdujących się w rękach prywatnych**.

Mając jednak na uwadze, że w ramach wynajmu lokali użytkowych z zasobu miasta Łodzi możliwe jest uzyskanie bonifikaty (obniżki) czynszu z uwagi na szczególne okoliczności najmu, dzięki dostępności danych w bazie danych lokali użytkowych, analizie poddano także ten aspekt. Jak wynika z zestawienia w tabeli poniżej, powierzchnia lokali objęta obniżkami stanowi jedynie 1,31 % powierzchni wszystkich lokali. W wyniku zastosowania obniżek czynszu, średni poziom czynszu za wszystkie lokale użytkowe w zasobie jest o około 23% niższy niż w przypadku lokali nie objętych obniżkami.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Tabela 11. Lokale wynajęte w podziale ze względu na bonifikatę w czynszu

Poziom bonifikaty	20%	30%	50%	70%	80%	0%	Łącznie
Suma powierzchni lokali wynajętych (m²)	138	432	2.177	564	1.416	274.376	279.104
Udział w powierzchni lokali wynajętych	0,05%	0,15%	0,78%	0,20%	0,51%	98,31%	100,00%
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	1.657	2.123	8.353	1.814	17.861	2.396.795	2.428.603
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	0,07%	0,09%	0,34%	0,07%	0,74%	98,69%	100,00%
Średnia podstawowa stawka czynszu w wynajętych lokalach (PLN/m²/m-c)	10,08	4,95	4,67	3,46	13,92	10,40	10,33
Liczba lokali	4	10	32	8	18	3702	3774

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Jednocześnie w ramach prowadzonej polityki czynszowej, niższe wyjściowe i minimalne stawki czynszów przewidziane są za lokale:

- przeznaczone na potrzeby publicznej służby zdrowia, pomocy społecznej, kultury, oświaty, i lokale wynajmowane:
 - na rzecz podmiotów nie prowadzących działalności gospodarczej wynajętym lokalu gminnym,
 - na bursy i internaty,
 - przez administrację rządową.
- przeznaczone na potrzeby Policji i Straży miejskiej,
- przeznaczone dla organizacji pozarządowych nie prowadzących działalności gospodarczej w danym lokalu i nie podnajmujących lokalu, realizujących zadania statutowe poprzez
 - udzielanie pomocy osobom niepełnosprawnym,
 - prowadzenie działalności charytatywnej,
 - udzielanie pomocy osobom w wieku przedemerytalnym, emerytalnym kombatanom i byłym więźniom politycznym,
- przeznaczone dla organizacji pozarządowych nie podnajmujących lokalu, realizujących zadania statutowe polegające na prowadzeniu szkół, w których realizowany jest obowiązek szkolny lub obowiązek nauki:
 - nie prowadzących działalności gospodarczej,
 - prowadzących działalność gospodarczą, przeznaczających cały dochód z prowadzonej działalności na realizację zadań statutowych.
- przeznaczone na usługi edukacyjne w zakresie realizacji obowiązku szkolnego lub obowiązku nauki dzieci i młodzieży przez szkoły międzynarodowe.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Zakres i minimalny poziom stawek jest ustalany zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi. Analiza lokali wynajętych na powyższe cele zabranych w dwie grupy: lokali zajętych na prowadzenie działalności statutowej oraz zajętych przez jednostki organizacyjne UMŁ przedstawia tabela poniżej:

Tabela 12 Lokale zajęte na działalność objętą preferencyjną stawką czynszu

Działalność objęta preferencyjną stawką czynszu	Działalność statutowa	Jednostki organizacyjne Mł	Łącznie
Suma powierzchni lokali wynajętych (m ²)	32.525	25.044	57.570
Udział w powierzchni lokali wynajętych za preferencyjną stawkę	56,50%	43,50%	100,00%
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	138.557	96.633	235.190
Średnia powierzchnia lokali	151,99	301,74	193,84
Średnia podstawowa stawka czynszu w wynajętych lokalach (PLN/m ² /m-c)	4,26	3,86	4,09
Liczba lokali	214	83	297

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Jak wynika z tabeli powyżej, lokale objęte preferencyjnymi stawkami czynszów stanowią około 21% wszystkich wynajętych lokali. Lokale wynajęte na działalność uprawniającą do preferencyjnego traktowania osiągają średnie stawki czynszów na poziomie widocznie niższym aniżeli poziom średnik stawek czynszowych ogółem w strefach I-IV. (w strefie 0 nie przewidziano możliwości wynajmowania lokali po preferencyjnych stawkach czynszu).

Taki stan sugeruje, że **przewidziane regulacjami prawa miejscowego obniżki czynszów oraz preferencyjne stawki czynszów są jedną z przyczyn, lecz nie są głównym powodem tego, że stawki za najem lokali użytkowych są niższe aniżeli te notowane za prywatne lokale użytkowe.**

W celu dalszego zbadania poziomu czynszów w lokalach użytkowych w ramach zasobu dokonano klasyfikacji czynszów w zależności od ich wysokości w skali miesiąca do kilku grup:

- 0 PLN/m²,
- 0,01-5 PLN/m²,
- 5-10 PLN/m²,
- 10-20 PLN/m²,
- 20-30 PLN/m²,
- 30-50 PLN/m²,
- 50-80 PLN/m²,
- >80 PLN/m².

W oparciu o wskazany podział przeanalizowano zasób lokali użytkowych. Wyniki przedstawia tabela poniżej. **Największa część przychodów z tytułu najmu generowana jest przez lokale wynajęte za stawkę w granicach od 5 do 20 PLN/m²/m-c.** Z kolei najwięcej (pod względem liczby) jest lokali wynajętych za stawkę od 5 do 10 PLN/m²/m-c, mają one także największy udział w powierzchni wynajętych lokali użytkowych. Jednocześnie niemal 38% wartości przychodów z tytułu najmu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

generują lokale, które pod względem powierzchni stanowią jedynie 10,6% wynajętych lokali. Jest to łącznie ledwie 310 lokali, w których czynsz najmu przekracza kwotę 20 PLN/m²/m-c.

Jednocześnie, ponad 71,3 % powierzchni wynajętych lokali generuje przychód poniżej 10 PLN/m²/m-c. Oznacza to, że **występuje znaczące rozdrobnienie skutkujące tym, że prawie 70% powierzchni wynajętych lokali użytkowych dostarcza jedynie ok. 35 % łącznego przychodu z tytułu najmu.**

Tabela 13. Miesięczne stawki czynszu za lokale użytkowe Urzędu Miasta Łodzi - w podziale na grupy

Miesięczna stawka czynszu w PLN/m ²	0	0,01 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 80	>80	łącznie
Liczba lokali	37	592	1672	532	268	33	9	3143
łącznie powierzchnia	10.349	66.000	91.830	41.762	20.747	3.151	942	234.782
łącznie czynsz miesięczny	-	259.473	653.669	604.339	611.844	185.011	114.267	2.428.603
Udział w całości czynszu mies.	0,00%	10,68%	26,92%	24,88%	25,19%	7,62%	4,71%	100,00%
Udział w łącznej powierzchni	4,41%	28,11%	39,11%	17,79%	8,84%	1,34%	0,40%	100,00%
Średnia pow. lokalu	279,70	111,49	54,92	78,50	77,41	95,48	104,72	74,70
Średnia stawka za najem (PLN/m ² /m-c)	-	3,93	7,12	14,47	29,49	58,72	121,24	10,34

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analogiczna analiza dla strefy 0 pokazuje, że chociaż w znacznie mniejszym stopniu tu także występują lokale, w których stawka czynszu wynosi mniej niż 10 PLN/m²/m-c. W przypadku pozostałych stref, zwłaszcza tych o numerach I, II i III lokale wynajęte za stawkę poniżej 5 PLN/m²/m-c obejmują ponad 30% całości powierzchni wynajętych lokali w każdej z tych stref.

Tabela 14. Lokale w strefie 0 w podziale na grupy - ze względu na poziom czynszów

Miesięczna stawka czynszu w PLN/m ²	<5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 80	>80	łącznie
Liczba lokali	3	7	17	25	18	22	5	97
łącznie powierzchnia	526	1.122	3.365	3.343	2.774	2.649	799	14.577
Średnia pow. lokalu	175	160	198	134	154	120	160	150
łącznie czynsz miesięczny	2.320	9.915	57.497	81.116	116.550	152.858	99.708	519.965
Udział w łącznej powierzchni	3,61%	7,70%	23,08%	22,93%	19,03%	18,17%	5,48%	100%
Udział w całości czynszu mies.	0,45%	1,91%	11,06%	15,60%	22,42%	29,40%	19,18%	100%
Średnia stawka za najem (PLN/m ² /m-c)	4,4	8,8	17,1	24,3	42,0	57,7	124,8	35,7

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia ze względu na ich powierzchnię

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia i obecnie wynajętych w podziale na poszczególne grupy powierzchni pokazuje, że rozkład lokali wynajętych i niewynajętych jest pod tym względem bardzo do



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

siebie zbliżony. Poziom pustostanów w każdej z grup jest dość podobny i waha się pomiędzy 14,6% a 17,9%.

Tabela 15. Lokale wynajęte i dostępne do wynajęcia w podziale na powierzchnię

Grupa Powierzchni	Status lokalu	Liczba lokali	Łączna pow. lokali (m ²)	Poziom pustostanów	Średnia powierzchnia lokali (m ²)	Udział w powierzchni lokali dostępnych do wynajęcia
0-20 m ²	wolny	192	2.742	16,3%	14,28	0,98%
	wynajęty	936	14.117		15,08	5,06%
21-50 m ²	wolny	218	6.891	17,9%	31,61	2,47%
	wynajęty	988	31.719		32,10	11,36%
51-150 m ²	wolny	156	12.873	14,9%	82,52	4,61%
	wynajęty	863	73.742		85,45	26,42%
151 - 300 m ²	wolny	43	8.963	14,6%	208,45	3,21%
	wynajęty	252	52.631		208,85	18,86%
pow. 300 m ²	wolny	22	12.854	17,0%	584,25	4,61%
	wynajęty	104	62.573		601,66	22,42%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia pod kątem koncentracji ich lokalizacji

W celu przeanalizowania koncentracji lokali wynajętych w poszczególnych lokalizacjach i budynkach przeprowadzono analizę w oparciu o przypisane każdemu lokalowi dane adresowe. Ulice przy których zlokalizowane zostały lokale, których łączna powierzchnia przekracza udział wielkości 1% w całości lokali wynajętych przedstawia tabela poniżej.

Tabela 16 Lokale wynajęte – w podziale ze względu na ulicę, przy której się znajdują

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Piotrkowska	564	57.255	101,52	24,39%	795.655	32,76%	13,90
Kościuszki	79	9.947	125,91	4,24%	149.259	6,15%	15,01
Sienkiewicza	94	8.096	86,13	3,45%	81.979	3,38%	10,13
Wólczańska	82	7.747	94,47	3,30%	31.483	1,30%	4,06
Gdańska	115	7.699	66,95	3,28%	51.856	2,14%	6,74
Rewolucji 1905 R.	66	6.673	101,11	2,84%	54.393	2,24%	8,15
Narutowicza	81	6.428	79,36	2,74%	71.753	2,95%	11,16
Pomorska	99	6.114	61,76	2,60%	55.464	2,28%	9,07
Kilińskiego	103	5.789	56,21	2,47%	52.663	2,17%	9,10
Próchnika	88	5.324	60,50	2,27%	52.820	2,17%	9,92
Jaracza	81	5.132	63,36	2,19%	28.175	1,16%	5,49
Legionów	94	5.091	54,16	2,17%	58.177	2,40%	11,43
Więckowskiego	78	4.965	63,66	2,11%	72.952	3,00%	14,69
Zachodnia	51	4.591	90,02	1,96%	41.769	1,72%	9,10
Targowa	19	4.352	229,06	1,85%	19.160	0,79%	4,40



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Tuwima	56	4.004	71,50	1,71%	42.074	1,73%	10,51
Wschodnia	75	3.682	49,09	1,57%	35.708	1,47%	9,70
Zgierska	60	3.442	57,36	1,47%	41.490	1,71%	12,06
Żeromskiego	61	2.942	48,22	1,25%	35.940	1,48%	12,22
Wierzbowa	28	2.892	103,29	1,23%	16.623	0,68%	5,75
Piłsudskiego	44	2.882	65,50	1,23%	29.872	1,23%	10,36
6 Sierpnia	37	2.659	71,87	1,13%	25.029	1,03%	9,41
Przybyszewskiego	39	2.590	66,41	1,10%	32.999	1,36%	12,74
Nawrot	37	2.424	65,50	1,03%	20.411	0,84%	8,42
Plac Wolności	19	2.421	127,41	1,03%	24.285	1,00%	10,03
Kopernika	35	2.413	68,95	1,03%	23.921	0,98%	9,91

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Największy udział zarówno pod względem powierzchni jak i generowanego przychodu przypada na lokale znajdujące się przy ul. Piotrkowskiej. Zauważalnie większy udział w generowanych przychodów w stosunku do udziału w powierzchni przypada lokalom przy ul. Więckowskiego i ul. Kościuszki. Lokalizacje o najmniejszym poziomie pustostanów takie jak ul. Wierzbowa i ul. Przybyszewskiego charakteryzuje bardzo zróżnicowana średnia miesięczna stawka czynszu, odpowiednio 5,75 i 12,74 PLN/m². Z kolei przy ulicach o największym poziomie pustostanów: ul. Św. Jerzego, Jaracza, Próchnika, Sienkiewicza oraz Tuwima średni poziom stawek czynszów w lokalach wynajętych był mocno zróżnicowany i wynosił odpowiednio: 4,68; 5,49; 9,92; 10,13 i 10,51 PLN/m².

Wykorzystując dane adresowe sposób można także stwierdzić, że w przypadku co najmniej 639 punktów adresowych wynajęty pozostaje więcej niż jeden lokal. Poniżej przedstawiono 20 punktów adresowych, w których wynajętych pozostaje najwięcej lokali.

Tabela 17. Koncentracja lokali wynajętych

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu
Piotrkowska 17	55	4.199	76,35	1,79%	31.492	1,30%
Piotrkowska 113	28	3.474	124,07	1,48%	21.216	0,87%
Sienkiewicza Henryka 61A	26	2.201	84,66	0,94%	19.887	0,82%
Piotrkowska 82	24	835	34,77	0,36%	6.801	0,28%
Św. Jerzego 12	24	1.808	75,33	0,77%	8.463	0,35%
Więckowskiego Stanisława Płk. 13	23	2.045	88,92	0,87%	17.257	0,71%
Próchnika Adama 1	21	1.363	64,88	0,58%	16.327	0,67%
Rewolucji 1905 R. 78	21	1.890	90,01	0,81%	7.651	0,32%
Jaracza Stefana 40	19	2.616	137,67	1,11%	9.569	0,39%
Wólczńska 225	19	3.779	198,88	1,61%	7.711	0,32%
Piotrkowska 102	18	2.301	127,83	0,98%	22.062	0,91%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu
Piotrkowska 201	18	265	14,71	0,11%	1.457	0,06%
Struga 82/84	17	309	18,20	0,13%	1.869	0,08%
Piotrkowska 85	16	1.637	102,33	0,70%	19.694	0,81%
Więckowskiego Stanisława Płk. 1	16	963	60,21	0,41%	32.812	1,35%
Piotrkowska 86	15	3.386	225,73	1,44%	18.362	0,76%
6 Sierpnia 5	14	1.741	124,35	0,74%	17.175	0,71%
Piotrkowska 118	14	1.064	76,00	0,45%	12.719	0,52%
Piotrkowska 31	14	685	48,94	0,29%	13.556	0,56%
Piotrkowska 33	14	582	41,55	0,25%	17.441	0,72%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Jak wynika z powyższego zestawienia, w przypadku wielu budynków można mówić o koncentracji lokali wynajętych. Dalsza analiza pokazuje, że lokale w poszczególnych budynkach wynajmowane są na różnego rodzaju funkcje za zróżnicowane stawki najmu. Świadczy to o elastycznym podejściu zarządcy nieruchomości do zarządzania zasobem w zakresie polityki czynszowej. Analiza informacji na temat umów najmu w poszczególnych typach lokali pokazuje, że najsilniejsza zależność widoczna jest pomiędzy stawką czynszu, a strefą do której przypisany jest dany lokal, co świadczy o skutecznym stosowaniu przyjętej przez Urząd Miasta Łodzi strategii działania. Warunki najmu nie są natomiast jednoznacznie skorelowane z wielkością lokalu, nie wynikają także z daty podpisania umowy najmu.

3.1.3. Lokale wynajęte

Analiza lokali wynajętych ze względu na ich przeznaczenie w umowie najmu

Udostępniona baza danych lokali użytkowych pozwala także na ich podział ze względu na rodzaj działalności, na prowadzenie której zostały wynajęte. Jak wynika z analizy zestawienia opracowanego w oparciu o to kryterium, najbardziej popularną działalnością zlokalizowaną w lokalach użytkowych jest działalność usługowa – która dotyczy około 30 %. Drugą najbardziej popularną działalnością jest działalność handlowo-usługowa, która dotyczy około 22% powierzchni wynajętych lokali. Z uwagi na deklaracyjny charakter posiadanych przez Urząd Miasta Łodzi informacji na temat formy prowadzonej działalności, do poniższego zestawienia należy podchodzić z pewną rezerwą. Także z uwagi na to, że kategorie takie jak handel i usługi są bardzo pojemne znaczeniowo.

Tabela 18. Lokale wynajęte - podział ze względu na rodzaj prowadzonej działalności

Rodzaj prowadzonej działalności	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Średnia powierzchnia lokali	Udział w powierzchni lokali wynajętych	Suma mies. przych. czynsz.	Udział w całości przych. czynsz.	Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Biurowa	20	2.172	108,58	0,92%	60.565	2,49%	27,89
Działalność statutowa	214	32.525	151,99	13,85%	138.557	5,71%	4,26



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Garaż	629	11.169	17,76	4,76%	78.357	3,23%	7,02
Gastronomia	60	9.439	157,31	4,02%	197.487	8,13%	20,92
Handlowo-usługowa	786	52.366	66,62	22,30%	937.555	38,60%	17,90
Inna	154	12.391	80,46	5,28%	71.264	2,93%	5,75
Jednostki Mł	83	25.044	301,74	10,67%	96.633	3,98%	3,86
Magazynowa	135	7.184	53,21	3,06%	34.014	1,40%	4,74
Pracownie Twórcze	103	5.135	49,85	2,19%	28.994	1,19%	5,65
Produkcyjna	44	5.190	117,96	2,21%	38.722	1,59%	7,46
Usługowa	915	72.168	78,87	30,74%	746.454	30,74%	10,34
łącznie	3143	234.782	74,70	100,00%	2.428.603	100,00%	10,34

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analizując rodzaj prowadzonej działalności należy wskazać na lokale przeznaczone na garaże – w niemal 100 % są to lokale o powierzchni nie przekraczającej 50 m², przez co wywierają istotny wpływ na kształt statystyk tej grupy lokali.

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z charakterystyki bazy danych przeprowadzono dodatkowo analizę lokali przynależnych do wybranych rodzajów działalności. Analizie poddano te grupy, do których przypisane zostały lokale o największej sumie powierzchni. Zestawienia dla poszczególnych funkcji, w rozbiciu na strefy przedstawiono w tabelach poniżej.

Analiza lokali wynajętych na działalność usługową

Grupą lokali o największym udziale w zasobie lokali użytkowych są lokale przeznaczone na działalność usługową. Dominująca ich część zlokalizowana jest w II i III strefie. Ich średnia powierzchnia we wszystkich strefach przekracza 65 m², najwyższy wynik osiągając w strefie IV i strefie 0. Przeciętne stawki za najem w poszczególnych strefach są widocznie różne i odpowiadają stosowanej polityce czynszowej miasta. Wyraźnie najwyższe są stawki za najem lokali w strefie 0.

Tabela 19. Lokale wynajęte na działalność usługową wg strefy

Strefy:	0	I	II	III	IV	łącznie
Liczba lokali	22	118	415	355	5	915
łącna powierzchnia lokali wynajętych	3.045	9.692	28.358	30.119	953	72.168
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	138,40	82,14	68,33	84,84	190,67	78,87
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	78.822	119.527	274.738	267.947	5.420	746.454
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	10,56%	16,01%	36,81%	35,90%	0,73%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	4,22%	13,43%	39,29%	41,74%	1,32%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	25,89	12,33	9,69	8,90	5,69	10,34

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza lokali wynajętych na cele usługowe w granicach SWŁ w podziale ze względu na ich powierzchnię, podobnie jak w przypadku lokali handlowych wskazuje, że największą grupę pod



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

względem liczby stanowią lokale o pow. do 50 m², zaś największy udział pod względem powierzchni przypada lokalom o pow. od 51 do 150 m². Analiza średnich stawek czynszu wskazuje, że w kolejnych grupach lokali o większej powierzchni rosną także przeciętne stawki za ich najem. Jest to tendencja odwrotna do rynkowej, co może świadczyć o pewnych lukach w dotychczas prowadzonej polityce czynszowej – z uwagi na to, że nie jest ona w stanie odzwierciedlić praktyki rynkowej.

Tabela 20. Lokale wynajęte na działalność usługową w podziale na powierzchnię

Grupa powierzchni:	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	135	370	303	83	24	915
łącna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	2.054	12.063	25.360	17.909	14.783	72.168
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	15,21	32,60	83,69	215,77	615,96	78,87
Suma miesięcznych przychodów czynszowych (PLN)	18.123	111.500	262.222	176.857	177.752	746.454
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	2,43%	14,94%	35,13%	23,69%	23,81%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	2,85%	16,72%	35,14%	24,82%	20,48%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	8,82	9,24	10,34	9,88	12,02	10,34

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza wielkości lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową

Analiza wynajętych lokali pod kątem ich powierzchni wskazuje, że dominująca część lokali (powierzchniowo) wynajętych na działalność handlowo i usługową charakteryzuje się powierzchnią od 51 do 150 m². Średnie stawki czynszu osiągane za lokale handlowo-usługowe w ramach poszczególnych grup powierzchni nie wykazują znacznych różnic – niższe SA przede wszystkim stawki za wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 300 m². Tymczasem w przypadku handlu nowoczesnego różnicowanie stawek czynszu ze względu na wielkość lokalu przeznaczonego na wynajem jest jedną z podstawowych strategii działania.

Tabela 21. Lokale wynajęte na działalność handlowo-usługową w podziale na powierzchnię

Grupa powierzchni:	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	114	318	288	56	10	786
łącna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	1.771	10.142	24.354	11.299	4.800	52.366
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	15,53	31,89	84,56	201,78	479,96	66,62
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	30.350	166.077	465.556	203.980	71.593	937.555
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	3,24%	17,71%	49,66%	21,76%	7,64%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	3,38%	19,37%	46,51%	21,58%	9,17%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	17,14	16,37	19,12	18,05	14,92	17,90



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Ponad 87% powierzchni lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową stanowią lokale zlokalizowane na parterze budynków i posiadające front od strony ulicy. Wśród pozostałych lokalizacji wykorzystywanych na tę funkcję 63% stanowią lokale położone na parterze jednak bez wejścia i ekspozycji od frontu tj. w suterrenach i piwnicach oraz lokale położone na parterze chociaż w oficynie budynku.

Tabela 22. Lokale wynajęte na działalność handlowo-usługową w podziale na lokalizację w budynku

Lokalizacja w budynku:	Parter z frontem od ulicy	Pozostałe lokalizacje	Łącznie
Liczba lokali	663	123	786
Łączna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	44.005	8.361	52.366
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	66,37	67,97	66,62
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	815.908	121.647	937.555
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	87,03%	12,97%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	84,03%	15,97%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	663	123	786

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Tabela 23. Lokale wynajęte na działalność handlowo-usługową w lokalizacjach innych niż parter z frontem od ulicy,

Lokalizacja w budynku:	Parter - inne*	Piwnica	Pozostałe piętra	Suterena	Brak danych	Łącznie
Liczba lokali	90	7	17	8	1	123
Łączna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	5.310	1.491	1.106	348	106	8.361
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	59,00	213,05	65,05	43,46	106,10	67,97
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	94.764	10.976	10.565	3.489	1.854	121.647
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	77,90%	9,02%	8,68%	2,87%	1,52%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	63,51%	17,84%	13,23%	4,16%	1,27%	100,00%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

*oficyna, lub np. budynek wolnostojący wewnątrz podwórka

Analiza koncentracji wynajęcia lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową

W celu przeanalizowania koncentracji lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową w ramach poszczególnych budynków przeprowadzono analizę w oparciu o przypisane każdemu lokalowi dane adresowe. W ten przeanalizowano obszary koncentracji lokali wykorzystywanych na działalność handlowo-usługową w ramach SWŁ na poziomie ulicy i poszczególnych budynków.

Jak wynika z zestawienia w tabeli poniżej, największa powierzchnia lokali wykorzystywana jest na działalność handlowo-usługową przy ul. Piotrkowskiej, Pomorskiej, Kilińskiego oraz Narutowicza – w

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

każdej z tych lokalizacji przekraczając 2.000 m². Średnie stawki najmu przy poszczególnych ulicach są na zbliżonym poziomie, uwagę zwraca jednak znacznie wyższy średni czynsz przy ul. Piotrkowskiej oraz Więckowskiego, a także przy ul. Żeromskiego. Średnia powierzchnia lokali przy takich ulicach jak Kościuszki, Narutowicza, Piotrkowska i Piłsudskiego sugeruje, że część tych lokali może odpowiadać potrzebom operatorów sieciowych pod względem wielkości.

Tabela 24 Lokale wynajęte na działalność handlowo-usługową – w podziale ze względu na ulicę, przy której się znajdują

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Piotrkowska	87	8.125	93,39	271.173	28,92%	15,52%	33,37
Pomorska	27	2.264	83,86	33.659	3,59%	4,32%	14,87
Kilińskiego	33	2.039	61,79	25.404	2,71%	3,89%	12,46
Narutowicza	19	2.004	105,47	25.897	2,76%	3,83%	12,92
Wschodnia	38	1.978	52,04	24.463	2,61%	3,78%	12,37
Legionów	40	1.917	47,93	30.162	3,22%	3,66%	15,73
Gdańska	34	1.641	48,26	23.185	2,47%	3,13%	14,13
Kościuszki	10	1.633	163,29	28.329	3,02%	3,12%	17,35
Tuwima	22	1.620	73,64	20.608	2,20%	3,09%	12,72
Piłsudskiego	17	1.551	91,25	20.272	2,16%	2,96%	13,07
Więckowskiego	28	1.439	51,38	44.594	4,76%	2,75%	31,00
Zgierska	34	1.278	37,58	22.915	2,44%	2,44%	17,93
Przybyszewskiego	19	1.088	57,28	16.364	1,75%	2,08%	15,04
Próchnika	14	1.052	75,16	18.604	1,98%	2,01%	17,68
Limanowskiego	22	1.033	46,95	17.396	1,86%	1,97%	16,84
Żeromskiego	23	1.031	44,81	24.007	2,56%	1,97%	23,30

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

W przypadku co najmniej 178 punktów adresowych na cele handlowo-usługowe wynajęty pozostaje więcej niż jeden lokal. Poniżej przedstawiono 10 punktów adresowych, w ramach których, na cele handlowe wynajęte są więcej niż 3 lokale o największej łącznej powierzchni. Należy zwrócić uwagę na niewielką łączną powierzchnię lokali wynajętych pod pojedynczymi punktami adresowymi na cele handlowo-usługowe oraz na bardzo małą ich średnią wielkość. Świadczy to o wykorzystaniu ich przede wszystkim przez lokalnych przedsiębiorców, z uwagi na to, że lokale tego typu nie spełniają wymagań detalicznych operatorów sieciowych – którzy przeważnie poszukują znacznie większych powierzchni. Dostosowanie lokali tego typu do potrzeb nowoczesnego handlu wymagało będzie poniesienia nakładów na prace adaptacyjne polegające m.in. na łączeniu lokali.

Tabela 25. Koncentracja lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową wg punktów adresowych

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Więckowskiego Stanisława Piłk. 1	10	403	40,34	26.377	2,81%	0,77%	65,39

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Żeromskiego 34	9	263	29,23	7.051	0,75%	0,50%	26,81
Piotrkowska 34	8	372	46,51	17.337	1,85%	0,71%	46,59
Zgierska 7	7	271	38,65	5.712	0,61%	0,52%	21,11
Piotrkowska 31	6	379	63,14	11.533	1,23%	0,72%	30,44
Lutomierska 21	5	177	35,47	3.262	0,35%	0,34%	18,39
6 Sierpnia 27	4	139	34,85	1.975	0,21%	0,27%	14,17
Franciszkańska 30A	4	187	46,66	3.934	0,42%	0,36%	21,08
Kościelny Pl 4	4	367	91,64	6.394	0,68%	0,70%	17,44
Legionów 3	4	124	30,92	2.916	0,31%	0,24%	23,58

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Jak wynika z dalszej analizy, w przypadku lokali położonych pod adresem Płk. Stanisława Więckowskiego 1, spośród 10 lokali, 9 charakteryzuje się powierzchnią od 0 do 50 m², jeden pow. od 151 do 300 m². Z uwagi na metodologię klasyfikacji lokali, 3 z nich przypisane są do strefy 0, zaś pozostałe 7, jako że są zlokalizowane w parterze, jednak w oficynie budynku – przypisane są do strefy I. To powoduje, że stawki czynszów za 3 lokale ze strefy „0” są istotnie wyższe aniżeli stawki za lokale ze strefy I. Jednocześnie zróżnicowanie stawek za lokale w ramach strefy I jest mniejsze i wahają się one od ok. 9 do 30 PLN/m². Poziom czynszu nie wykazuje korelacji z powierzchnią lokali, najniższe stawki płacone są za powierzchnie wynajęte od 1992 roku, jednak jedna z nich dotyczy także umowy podpisanej w roku 2004.

Podobna analiza dla lokali położonych przy ul. Piotrkowskiej 34 także wskazuje na silne zróżnicowanie czynszów w tym samym budynku pomimo przeznaczenia ich na funkcję handlową. Podobnie jak w przypadku wcześniejszym, lokale w tym samym budynku przyporządkowane są zarówno do strefy „0” jak i strefy I, co znajduje odzwierciedlenie w poziomie pobieranych za nie czynszów.

Powyższa analiza pokazuje na skuteczne stosowanie w praktyce przyjętej metodologii dotyczącej podziału miasta na strefy. Analiza i ocena tego, czy tak silne zróżnicowanie stawek czynszu jest zasadne, wymaga jednak dokonania indywidualnych wizji lokalnych w danych lokalizacjach, co wykracza poza zakres tego opracowania. W przypadku planowania działań dostosowujących zasób nieruchomości do potrzeb nowoczesnego handlu, także konieczne są indywidualne wizje lokalne, które umożliwiłyby zaprogramowanie właściwej strategii zarządczej w stosunku do poszczególnych lokali lub całych nieruchomości.

Analiza lokali wynajętych na cele statutowe

Trzecią grupą działalności, którą charakteryzuje największy udział wśród lokali wynajętych z zasobu Urzędu Miasta Łodzi są lokale przeznaczone na działalność statutową. Ich łączna powierzchnia to ponad 32.500 m², a większość z nich (pod względem powierzchni) zakwalifikowana jest do strefy III. Średnie stawki czynszu za powierzchnię wynajętą na tego typu działalność są widocznie niższe niż średnie stawki notowane za lokale wynajęte na działalność handlową lub usługową – co jest



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

naturalnym rezultatem prowadzonej przez miasto polityki czynszowej i preferencyjnych stawek czynszu ofertowych. Średnia powierzchnia lokali wynajętych na cele statutowe jest także widocznie większa od przeciętnej dla lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową i w całym zasobie w ramach SWŁ wynosi niemal 152 m². 20,5% (30 szt.) lokali wynajętych na te cele położone jest na parterze w części frontowej budynku, ale tylko 3 z nich w strefie „0”. Pozostałe lokale wynajęte na ten cel znajdują się w innych lokalizacjach w budynku.

Tabela 26. Lokale wynajęte na działalność statutową wg strefy

Strefa:	0	I	II	III	IV	łącznie
Liczba lokali	3	53	95	62	1	214
łącna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	609	6.373	9.822	15.560	161	32.525
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	203,06	120,24	103,39	250,96	161,45	151,99
Suma miesięcznych przychodów czynszowych (PLN)	5.705	35.676	51.442	44.481	1.253	138.557
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	4,12%	25,75%	37,13%	32,10%	0,90%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność statutową	1,87%	19,59%	30,20%	47,84%	0,50%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	9,37	5,60	5,24	2,86	7,76	4,26

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Dominująca liczba lokali zajętych na potrzeby działalności statutowej charakteryzuje się powierzchnią od 51 do 150 m², jednak to największa część powierzchni lokali wykorzystywanych na działania statutowe zlokalizowana jest w lokalach o powierzchni przekraczającej 300 m². Widoczny jest spadek średnich stawek najmu wraz ze wzrostem powierzchni lokali, co jest typowe dla powierzchni komercyjnych, jednak nie było obserwowane w przypadku lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową lub usługową.

Tabela 27. Lokale wynajęte na działalność statutową wg grup powierzchni

Grupa powierzchni:	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	9	53	88	41	23	214
łącna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	148	1.906	8.326	8.535	13.610	32.525
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	16,48	35,97	94,61	208,17	591,74	151,99
Suma miesięcznych przychodów czynszowych (PLN)	1.182	11.657	40.521	39.399	45.798	138.557
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	0,85%	8,41%	29,25%	28,44%	33,05%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność statutową	0,46%	5,86%	25,60%	26,24%	41,84%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	7,97	6,11	4,87	4,62	3,37	4,26

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza koncentracji lokalizacji nieruchomości wynajmowanych na działalność statutową wskazuje na jej rozmieszczenie zarówno przy mniej popularnych lokalizacjach, jak i przy głównych i najbardziej popularnych ulicach miasta – Piotrkowskiej, Wólczańskiej itp. Średnie stawki za najem lokali

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

przeznaczonych na działalność statutową są widocznie niższe niż wynajmowanych na działalność komercyjną, z uwagi na zasadność ich lokalizacji przy najbardziej atrakcyjnych ulicach budzi wątpliwości. Biorąc jednak pod uwagę ograniczone zainteresowanie najmem jako właściwe należy wskazać postępowanie prowadzące do likwidacji pustostanów kosztem niższych czynszów najmu aniżeli pozostawienie nieruchomości niewynajętych z uwagi na wyższe wymagania czynszowe miasta jako właściciela.

Tabela 28 Lokale wynajęte na działalność statutową – w podziale ze względu na ulicę, przy której się znajdują

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Piotrkowska	70	7.308	104,40	45.786	33,04%	22,47%	6,26
Wółczańska	8	3.444	430,55	3.662	2,64%	10,59%	1,06
Gdańska	13	2.319	178,35	6.812	4,92%	7,13%	2,94
Próchnika	18	1.627	90,39	7.359	5,31%	5,00%	4,52
Targowa	1	1.615	1.614,97	3.989	2,88%	4,97%	2,47
Kościuszki	8	1.367	170,83	5.335	3,85%	4,20%	3,90
Sienkiewicza	13	1.303	100,25	7.345	5,30%	4,01%	5,64
Rybna	3	1.286	428,62	8.062	5,82%	3,95%	6,27
Jaracza	7	1.243	177,55	2.311	1,67%	3,82%	1,86
Więckowskiego	15	1.213	80,85	7.174	5,18%	3,73%	5,92

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Tabela 29. Koncentracja lokali wynajętych na działalność statutową wg punktów adresowych

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Piotrkowska 17	19	1.183	62,25	7.176	5,18%	3,64%	6,07
Więckowskiego Stanisława Płk. 13	14	1.144	81,71	6.656	4,80%	3,52%	5,82
6 Sierpnia 5	7	547	78,11	1.919	1,38%	1,68%	3,51
Piotrkowska 67	7	622	88,91	4.895	3,53%	1,91%	7,86
Próchnika Adama 5	7	757	108,08	3.841	2,77%	2,33%	5,08
Piotrkowska 85	6	673	112,22	2.102	1,52%	2,07%	3,12
Piotrkowska 86	6	1.100	183,31	9.550	6,89%	3,38%	8,68
Próchnika Adama 1	6	234	38,98	894	0,65%	0,72%	3,82
Sienkiewicza Henryka 61A	6	421	70,18	2.891	2,09%	1,29%	6,86
Gdańska 29	5	1.235	247,03	4.952	3,57%	3,80%	4,01

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

3.1.4. Lokale niewynajęte

Analiza lokali niewynajętych pod kątem ich lokalizacji w ramach stref

Analiza lokali w stanie technicznym pozwalającym na ich wynajęcie i nadal pozostających do wynajęcia i wskazuje, że dominująca ich część pozostająca do wynajęcia jest sklasyfikowana jako przynależne do strefy II i III, co odpowiada za ponad 81% powierzchni wszystkich lokali dostępnych do wynajęcia w granicach SWŁ. Zróżnicowanie powierzchni lokali dostępnych w strefach I, II i III jest bardzo duże, ich powierzchnie wahają się od kilku do ponad tysiąca metrów kwadratowych, przy czym średnia lokali dostępnych na wynajem to 70 m², co jest zbliżone do średniej ogółem.

Tabela 30. Lokale wolne w podziale na strefy

Strefa:	0	I	II	III	IV	łącznie
Liczba lokali	3	56	214	344	14	631
łącna powierzchnia lokali (m ²)	601	6.739	13.291	23.509	182	44.322
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	200,35	120,34	62,11	68,34	12,98	70,24
Powierzchnia najmniejszego lokalu (m ²)	101,56	8,37	8,47	2,7	2,87	2,7
Powierzchnia największego lokalu (m ²)	252	1342,68	1058,2	1679,24	20,15	1679,24
Udział w powierzchni lokali do wynajęcia	1,36%	15,20%	29,99%	53,04%	0,41%	100,00%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza lokali niewynajętych pod kątem ich wielkości

Analiza lokali przeznaczonych na wynajem pod kątem ich powierzchni pokazuje, że najwięcej lokali – bo 64% pod względem liczby, to lokale o powierzchni od 0 do 50 m², przy czym ich rozkład pomiędzy grupy do 20 i do 50 m² jest zbliżony. Pod względem udziału w całości powierzchni dostępnej na wynajem największy udział mają lokale o powierzchni od 51 do 150 m² i przekraczającej 300 m² – których łączna powierzchnia stanowi prawie 60% całej powierzchni lokali dostępnych na wynajem.

Tabela 31. Lokale wolne w podziale na grupy powierzchni i lokalizację w budynku

Lokale przeznaczone do wynajęcia	Lokalizacja w budynku	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	Parter	38	67	41	5	4	155
	Pozostałe	154	151	115	38	18	476
łącna powierzchnia lokali (m ²)	Parter	525	2.140	3.153	1.113	2.776	9.709
	Pozostałe	2.216	4.750	9.719	7.850	10.077	34.613
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	Parter	13,83	31,95	76,91	222,66	694,07	62,64
	Pozostałe	14,39	31,46	84,51	206,58	559,85	72,72
Powierzchnia (m ²) najmniejszego lokalu	Parter	2,71	20,01	50,53	161,99	384,39	2,71
	Pozostałe	2,7	20,1	50,19	150,66	301,82	2,7
Powierzchnia największego lokalu (m ²)	Parter	20	49,72	122,59	266,17	1342,68	1342,68
	Pozostałe	20	49,94	149,26	294,93	1679,24	1679,24
Udział w powierzchni lokali do wynajęcia	Parter	5,41%	22,05%	32,48%	11,47%	28,60%	100%
	Pozostałe	6,40%	13,72%	28,08%	22,68%	29,11%	100%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia pod kątem ich lokalizacji w budynku pokazuje, że około 22% wszystkich lokali wolnych stanowią lokale położone na parterze i z wejściem od frontu budynku, udział ten odpowiada nieco ponad 9.700 m² powierzchni z czego największa część przypada na lokale o powierzchni od 51 do 151 m² i powyżej 300 m². Średnia powierzchnia lokali na wynajem położonych na parterze i na wyższych piętrach jest zbliżona.

Analiza koncentracji lokali niewynajętych

W celu przeanalizowania koncentracji lokali pozostających do wynajęcia przeprowadzono analizę w oparciu o przypisane każdemu lokalowi dane adresowe.

Tabela 32. Koncentracja lokali niewynajętych na poziomie ulic

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Piotrkowska	79	7.230	91,52	8,37	504,63	16,31%
Sienkiewicza	40	4.587	114,66	6,73	1343,23	10,35%
Próchnika	43	2.650	61,62	10,5	425,96	5,98%
Wólczańska	18	2.489	138,28	7,74	1679,24	5,62%
Jaracza	27	2.430	90,01	3,98	372,42	5,48%
Rewolucji 1905 R.	19	1.996	105,05	12	590,82	4,50%
Tuwima	13	1.767	135,94	22,23	1058,2	3,99%
Pomorska	30	1.642	54,73	2,7	623,25	3,70%
Roosvelta	1	1.343	1.342,68	1342,68	1342,68	3,03%
Kilińskiego	23	1.230	53,49	12,51	283,38	2,78%
Św. Jerzego	5	1.223	244,62	78,53	457,33	2,76%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

W ten sposób udało się stwierdzić, że w przypadku co najmniej 122 punktów adresowych wolny pozostaje więcej niż jeden lokal, przy czym dotyczy to aż 385 z 631 lokali pozostających do wynajęcia. Poniżej przedstawiono 15 punktów adresowych w ramach których do wynajęcia pozostają lokale o największej łącznej powierzchni.

Tabela 33. Koncentracja powierzchni niewynajętych – ze względu na punkty adresowe

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Sienkiewicza Henryka 75	22		2.397	108,95	18,34	451,89	5,41%
Jaracza Stefana 40	16		1.962	122,65	19,09	372,42	4,43%
Wólczańska 225	1		1.679	1.679,24	1679,24	1679,24	3,79%
Sienkiewicza Henryka 61A	9		1.650	183,29	6,73	1343,23	3,72%
Roosevelta 9	1		1.343	1.342,68	1342,68	1342,68	3,03%
Tuwima Juliana 10	3		1.288	429,40	30	1058,2	2,91%
Rewolucji 1905 R. 78	6		1.258	209,68	33,38	590,82	2,84%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Św. Jerzego 12	5		1.223	244,62	78,53	457,33	2,76%
Próchnika Adama 1	11		1.219	110,80	34,21	425,96	2,75%
Piotrkowska 17	12		1.102	91,82	11,07	384,71	2,49%
Piotrkowska 53	4		969	242,17	34,58	384,76	2,19%
Piotrkowska 238	2		777	388,71	272,79	504,63	1,75%
Piotrkowska 113	5		699	139,89	16,53	233,92	1,58%
Pomorska 96- wsp	1		623	623,25	623,25	623,25	1,41%
Pomorska 23	2		540	270,10	153,71	386,48	1,22%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Zestawienie pokazuje, że 25% powierzchni wszystkich lokali pozostających do wynajęcia stanowią lokale położone w 7 budynkach (pod 7 punktami adresowymi). Ponadto **w wielu budynkach do wynajęcia pozostaje więcej niż jeden lokal**. Taki stan rzeczy wskazuje przede wszystkim na to, że **wybrane punkty adresowe, pomimo elastycznej polityki czynszowej Urzędu Miasta Łodzi nie znajdują nabywców/najemców na rynku**. To z kolei sugeruje konieczność podjęcia innych działań, które mogłyby doprowadzić do wynajęcia lokali w tych budynkach.

Lokalizacja więcej niż jednego lokalu w danym budynku pozwala przede wszystkim na aktywne zarządzanie wielkością i formą lokali, które przeznaczane są do wynajęcia, daje także możliwość przygotowania oferty skierowanej do konkretnego odbiorcy – np. w wyniku remontu do firm potrzebujących nie tylko lokali biurowych, ale przede wszystkim lokali biurowych o określonych charakterystykach – takich jak np. odpowiedni udział powierzchni typu „open space”, lub lokalizacja całej firmy na jednym piętrze budynku z odpowiednią kontrolą dostępu.

Działania tego typu nie są możliwe do przeprowadzenia w przypadku pojedynczych lokali, zwłaszcza jeżeli ich powierzchnia nie przekracza 150 m². Dopiero ich koncentracja w określonej lokalizacji może pozwolić na ich odpowiednie przekształcenie i skuteczne zagospodarowanie.

3.1.5. Lokale przeznaczone do remontu

W celu dopełnienia analizy całego zasobu należy także przeanalizować lokale, które nie są w wystarczającym stanie technicznym, aby były przedmiotem najmu i zostały wyłączone z użytku do czasu remontu.

Analiza lokali przeznaczonych do remontu pod kątem ich lokalizacji w ramach stref

Jak wynika z przedstawionego poniżej zestawienia, większość lokali przeznaczonych do remontu jest zakwalifikowana do III strefy w podziale strefowym miasta. W większości są to lokale położone w innych lokalizacjach w budynku aniżeli parter od frontu – ich udział to nieco ponad 53% całego zasobu nieruchomości użytkowych przeznaczonych do remontu w granicach SWŁ. Lokale położone na parterach budynków z wejściem od frontu stanowią jedynie 20% całego zasobu lokali przeznaczonych



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

do remontu. Łącznie z lokalami dostępnymi na wynajem daje to ok. 15.000 m² powierzchni użytkowej o największym potencjale.

Tabela 34. Lokale przeznaczone do remontu w podziale na strefy i ze względu na położenie w budynku

Lokale przeznaczone do remontu	Lokalizacja w budynku	0	I	II	III	łącznie
Liczba lokali	Parter	1	18	39	37	95
	Pozostałe		16	52	116	184
Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Parter	402	680	2.794	1.599	5.475
	Pozostałe		4.605	3.042	14.221	21.868
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	Parter	402,38	37,77	71,63	43,21	57,63
	Pozostałe		287,82	58,50	122,59	118,85
Powierzchnia (m ²) najmniejszego lokalu	Parter	402,38	4,05	7,36	7	4,05
	Pozostałe		7,7	5,91	5,04	5,04
Powierzchnia największego lokalu (m ²)	Parter	402,38	111,14	306	221,25	402,38
	Pozostałe		3455,83	313,91	1953	3455,83
Udział w powierzchni lokali do remontu	Parter	7,35%	12,42%	51,03%	29,20%	100,00%
	Pozostałe	0,00%	21,06%	13,91%	65,03%	100,00%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza lokali przeznaczonych do remontu pod kątem ich wielkości

Analiza lokali przeznaczonych do remontu pod kątem ich wielkości wskazuje, że największy udział w całym zbiorze mają lokale o powierzchni przekraczającej 300 m², ich łączna powierzchnia wynosi ponad 12.000 m², co stanowi niemal 45% całej powierzchni lokali przeznaczonych do remontu. Średnia powierzchnia tych lokali jest bardzo duża i wynosi ok. 880 m², co oznacza, że **jednostkowe nakłady na remont tego typu lokali będą bardzo duże**. Największy lokal przeznaczony do remontu ma aż 3.456 m², co stanowi ponad niemal 13% powierzchni wszystkich lokali przeznaczonych do remontu.

Tabela 35. Lokale przeznaczone do remontu w podziale ze względu na wielkość i lokalizację w budynku

Lokale przeznaczone do remontu	Lokalizacja w budynku	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	Parter	20	42	27	4	2	95
	Pozostałe	39	67	49	17	12	184
Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Parter	286	1.316	2.327	838	708	5.475
	Pozostałe	531	2.080	4.252	3.426	11.578	21.868
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	Parter	14,29	31,33	86,18	209,45	354,19	57,63
	Pozostałe	13,62	31,04	86,78	201,55	964,87	118,85
Powierzchnia (m ²) najmniejszego lokalu	Parter	4,05	20,52	52,63	150,97	306	4,05
	Pozostałe	5,04	20,96	50,62	151,09	313,91	5,04
Powierzchnia największego lokalu (m ²)	Parter	19,19	49,64	139,95	293,98	402,38	402,38
	Pozostałe	19,93	49,44	141,72	295,9	3455,83	3455,83
Udział w powierzchni	Parter	5,22%	24,04%	42,50%	15,30%	12,94%	100,00%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Lokale przeznaczone do remontu	Lokalizacja w budynki	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
lokali do remontu	Pozostałe	2,43%	9,51%	19,44%	15,67%	52,95%	100,00%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Analiza koncentracji lokali przeznaczonych do remontu

Analiza koncentracji lokali przeznaczonych do remontu została wykonana analogicznie do wcześniejszych przeprowadzonych dla lokali wynajętych i pozostających do wynajęcia.

Największa liczba lokali w stanie do remontu, które jednocześnie w sumie posiadają największą powierzchnię zlokalizowana jest przy ul. Kilińskiego. Lokale te znajdują się pod 10 punktami adresowymi, przy czym największe powierzchnie przeznaczone do remontu dotyczą nieruchomości przy ul. Kilińskiego pod numerami 88 i 95, gdzie w każdym przypadku do remontu pozostaje ponad 1.500 m².

Tabela 36 Koncentracja lokali przeznaczonych do remontu na poziomie ulicy

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	łącna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Kilińskiego	34	3.939	115,86	7,98	1399,25	14,41%
Tuwima	6	3.732	621,92	6,93	3455,83	13,65%
Jaracza	25	3.366	134,63	7,36	547,58	12,31%
Wółczańska	22	3.217	146,23	21,41	816,98	11,77%
Sienkiewicza	10	2.721	272,11	13,23	1953	9,95%
Piotrkowska	17	1.423	83,69	4,05	402,38	5,20%
Narutowicza	17	1.282	75,42	11,44	198,68	4,69%
Legionów	24	1.228	51,17	5,91	138,69	4,49%
Pomorska	14	1.218	87,03	11,25	676,2	4,46%
Kamińskiego	2	919	459,27	44,13	874,4	3,36%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

W przypadku co najmniej 53 punktów adresowych do remontu przeznaczony pozostaje więcej niż jeden lokal, przy czym dotyczy to aż 219 z 279 lokali przeznaczonych do remontu. Poniżej przedstawiono 10 punktów adresowych, w których do remontu przeznaczone zostały lokale o największej łącznej powierzchni.

Tabela 37. Koncentracja lokali przeznaczonych do remontu

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	łącna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Tuwima Juliana 36	4	I/II	3.669	917,21	32,2	3455,83	13,42%
Jaracza Stefana 42 - G	15	III	2.472	164,80	51,61	547,58	9,04%
Sienkiewicza Henryka 63	2	III	2.167	1.083,50	214	1953	7,93%
Wółczańska 210	11	III	1.870	169,98	36,32	510,2	6,84%
Kilińskiego Jana 88	2	II/III	1.607	803,73	208,2	1399,25	5,88%
Kilińskiego Jana 95	7	II/III	1.054	150,53	26,86	369,27	3,85%



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Min. pow. lokali (m ²)	Max. pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych
Narutowicza Gabriela Prez. 1	14	I/II	962	68,69	20,96	175,7	3,52%
Kamińskiego Aleksandra Hm. 6	2	III	919	459,27	44,13	874,4	3,36%
Wółczańska 212	1	III	817	816,98	816,98	816,98	2,99%
Jaracza Stefana 32	6	II	804	134,01	7,36	313,91	2,94%

Źródło: Baza danych lokali użytkowych w zasobie Miasta Łodzi, opracowanie własne

Dalsza analiz pokazuje, że w kilku przypadkach pomimo zlokalizowania pod jednym punktem adresowym większej liczby lokali ich łączna powierzchnia jest niewielka i może wynosić niespełna 200 m². Jednocześnie w niektórych lokalizacjach, gdzie do remontu przeznaczone są tylko 1-3 lokale, ich łączna powierzchnia jest znacznie większa i w wybranych przypadkach przekracza 1.000 m².

3.1.6. Podsumowanie

Analiza zasobu lokali użytkowych położonych w Strefie Wielkomiejskiej Łodzi, którym dysponuje Urząd Miasta Łodzi pokazuje, że znajduje się tam ponad 4.300 lokali o łącznej powierzchni przekraczającej 329.500 m². Lokale te cechuje bardzo duża różnorodność pod względem atrakcyjności wynikająca z charakterystyki ich lokalizacji, stanu technicznego, przeznaczenia, ale także z uwagi na sąsiedztwo, w jakim są zlokalizowane. **Około 123.000 m² powierzchni stanowią w analizowanym zbiorze lokale położone na parterze budynków i jednocześnie w ich frontowej części. Są to lokale o największym potencjale komercyjnym pod warunkiem oferowania lub możliwości zaoferowania odpowiednich warunków prowadzenia działalności gospodarczej. W analizowanym zasobie największą liczbę stanowią lokale małe, o pow. do 50 m², których jest ponad 2.500. Jednocześnie gromadzą one niespełna 20% powierzchni wszystkich lokali użytkowych Urzędu Miasta, podczas gdy największy udział w niej posiadają lokale o wielkości d 51 do 150 m² oraz powyżej 300 m².**

Zgodnie z dostarczonymi przez Urząd Miasta Łodzi informacjami, umowami najmu objęte jest łącznie ponad 71,5% lokali przeznaczonych na wynajem. Około 15 % powierzchni wszystkich lokali stanowią te, które zostały przeznaczone do remontu, zaś kolejne 13,5% stanowią lokale dostępne do wynajęcia. Analiza pokazuje, że lokale położone na parterze i jednocześnie w frontowej części budynku, pomimo swej naturalnej atrakcyjności, także pozostają niewynajęte, chociaż dotyczy to przede wszystkim lokali położonych w strefach innych niż strefa „0” (wyznaczoną zgodnie z metodologią podziału stosowaną przez Urząd Miasta).

Analiza zasobu pokazuje, że pomimo dość dobrego poziomu wykorzystania lokali znajdujących się w zasobie Urzędu Miasta, nadal dostępne są znaczne rezerwy lokali, które mogłyby zostać zagospodarowane w przypadku odpowiedniej koniunktury rynkowej, bądź odpowiedniej strategii i metodologii działania.

Po przeanalizowaniu lokali wynajętych, tj. objętych dowolnymi umowami najmu i wykorzystywanymi w działalności można stwierdzić, że osiągnięte w nich przeciętne stawki czynszów są niewielkie,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

zwłaszcza w przypadku lokali przypisanych do stref innych niż strefa „0”, chociaż i w tym przypadku, jak pokazuje Analiza DTZ, są to stawki niższe aniżeli notowane za lokale stanowiące własność prywatną. Nie oznacza to, że są to stawki nierynkowe. Ich poziom, niższy niż w przypadku lokali prywatnych, może być m.in. skutkiem gorszego stanu technicznego, obniżonej funkcjonalności oraz przeciętnie gorszej lokalizacji czy też ekspozycji lokalu.

Analiza stawek czynszów oraz funkcji, na jakie przeznaczone zostały lokale pokazuje, że w Łodzi występuje widoczne zróżnicowanie stawek czynszów płaconych za lokale przypisane do poszczególnych stref – co jest naturalną konsekwencją z jednej strony przeciętnej atrakcyjności lokali położonych w każdej ze stref, z drugiej również polityki czynszowej Urzędu Miasta. Jednocześnie **wyrażnie wyższe stawki czynszów notowane są za lokale wynajęte na działalność handlową, usługową oraz gastronomiczną.** Lokale zajęte na te cele generują znacznie większe przychody, aniżeli wskazywałby to ich udział w całkowitej powierzchni lokali wynajętych. Zdecydowanie poniżej średniej kształtują się stawki najmu za lokale wynajęte na działalność statutową, co także jest rezultatem prowadzonej polityki i preferencyjnych stawek przewidzianych dla tego typu działalności.

Zróżnicowanie stawek czynszów za lokale użytkowe położone w tych samych budynkach świadczy o elastycznej polityce czynszowej stosowanej przez Urząd Miasta i zarządcę zasobu. Pomimo położenia w różnych strefach, zróżnicowanie stawek czynszów płaconych za lokale handlowo-usługowe jest znaczne.

Dominująca część przychodów z tytułu czynszu najmu generowana jest przez niewielki odsetek lokali, zwłaszcza tych położonych w strefie „0”. Strefa „0” jest wyjątkowa także z uwagi na znikomy udział lokali wynajętych za mniej niż 10 PLN/m², podczas gdy w innych strefach lokale wynajęte za taką stawkę stanowią najbardziej liczną grupę. Rozkład poziomu dochodów z czynszów w przypadku lokali wynajętych z zasobu lokali użytkowych w Łodzi wykazuje znaczną asymetrię w kierunku dominacji lokali wynajętych za mniej niż 10 PLN/m² miesięcznie zarówno pod względem liczby jak i powierzchni. Pomimo tego, że znaczna część lokali dostępna jest za niewielkie pieniądze, część z nich nadal pozostaje niewynajęta.

Uwagę zwraca niewielki odsetek lokali wynajętych na takie cele jak działalność statutowa, i pracownie twórcze. Ich łączna powierzchnia stanowi mniej ok. 16% całej powierzchni lokali wynajętych. Łącznie z powierzchnią lokali zajętych na potrzeby siedziby AZK oraz jednostek organizacyjnych Miasta Łodzi stanowi to 26% powierzchni lokali wynajętych. Relatywnie wysoki udział w powierzchni zasobu lokali zajmowanych przez jednostki Urzędu Miasta świadczy de facto o wyższym aniżeli wykazywany poziomie pustostanów w zasobie lokali udostępnianych do wynajęcia na rynku.

Analiza lokali wynajętych na działalność handlową, usługową oraz statutową wskazuje, że funkcje te są dość naturalnie lokowane w odmiennych lokalizacjach w ramach budynków z dominującym udziałem funkcji handlowej na parterze i od strony frontowej budynku oraz na innych kondygnacjach w przypadku funkcji statutowej czy usługowej.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Lokale stanowiące zasób nieruchomości użytkowych w granicach SWŁ charakteryzuje koncentracja przy wybranych ulicach. Lokale użytkowe o największej sumie powierzchni zlokalizowane są przy ul. Piotrkowskiej – gdzie łącznie Urząd Miasta dysponuje lokalami użytkowymi o powierzchni ponad 65.000 m². Ich koncentracja na poszczególnych odcinkach ulicy jest jednak zróżnicowana. Urząd Miasta dysponuje lokalami o łącznej powierzchni przekraczającej 5.000 m² przy 14 ulicach. Podobnie jak w przypadku ul. Piotrkowskiej lokale te charakteryzuje zróżnicowana koncentracja na poszczególnych ich odcinkach, jednak można przyjąć, że przy tych ulicach Urząd Miasta dysponuje największym potencjałem oddziaływania na rynek i kształtowania go zgodnie z własnymi celami.

Wiele spośród lokali znajdujących się w zasobie Urzędu Miasta zlokalizowanych jest w tych samych budynkach. Dotyczy to zarówno lokali wynajętych, jak również przeznaczonych na wynajem, ale nie wynajętych oraz lokali przeznaczonych do remontu. Koncentracja lokali daje możliwości dostosowania całej nieruchomości do potrzeb rynkowych. Dotyczy to przede wszystkim prac, które np. wygenerują w określonym budynku z kilku lokali na wyższych piętrach spójną wspólną przestrzeń biurową typu open space, która w odpowiedniej lokalizacji może stanowić atrakcyjną konkurencję dla nowoczesnych budynków biurowych klasy niższej niż A, jednak położonych bardziej peryferyjnie, lub oferujących mniej elastyczne warunki czynszowe.

Koncentracja lokali jest także miernikiem atrakcyjności danej lokalizacji. **W przypadku budynków, w których znajduje się kilka lub kilkanaście wolnych lokali dostępnych do wynajęcia konieczne są najprawdopodobniej działania inne aniżeli tylko elastyczna polityka czynszowa, zwłaszcza, że w przypadku lokali położonych w strefach II i III stawki za najem ich powierzchni są już niskie. W takich przypadkach konieczne może być poniesienie istotnych nakładów na przywrócenie atrakcyjności tych lokali. W sytuacji, w której władze miasta skupione są przede wszystkim na działaniach poprawiających stan zagospodarowania komunalnych lokali mieszkalnych konieczne jest podjęcie działań, które mogłyby skłonić potencjalnych najemców do poniesienia nakładów, które następnie będą rozliczone poprzez atrakcyjne warunki czynszowe.**

Spośród lokali przeznaczonych do remontu zdecydowana większość przypisana jest do strefy III, oznacza to, że są to lokale o przeciętnie niewielkiej w skali miasta atrakcyjności, co stanowi dodatkową barierę w uzasadnieniu ponoszenia znacznych nakładów na przywrócenie ich do stanu pozwalającego na wynajęcie. W takich przypadkach należy poszukiwać innych możliwości pozwalających przynajmniej na zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości w długim okresie. W pierwszej kolejności zasadne wydaje się być prowadzenie prac remontowych w lokalach zlokalizowanych na parterze, a w przypadku możliwości koncentrowania lokali - zasadne wydaje się być prowadzenie prac remontowych od razu w całych budynkach. Celem takich prac powinno być jednak nie tyle przywrócenie nieruchomości do jej stanu pierwotnego, lecz jej modernizacja w celu dostosowania do aktualnych potrzeb rynkowych – tzn. biorąc pod uwagę wymagania dotyczące charakterystyki funkcjonalnej lokali, ich standardu technicznego oraz m.in. wielkości.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

4. Doświadczenia innych miast w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi

Na potrzeby przeprowadzenia analizy doświadczeń w innych miastach w Polsce, weryfikacji poddane zostały zapisy uchwał i zarządzeń władz 4 miast różnej wielkości: Warszawy, Torunia, Poznania i Rudy Śląskiej. Celowo dobrano miasta różnej wielkości, kierując się kryterium zaawansowania polityki zarządzania lokalami użytkowymi. Analiza obejmowała obowiązujące regulacje dotyczące zarządzania zasobem lokali użytkowych w tych miastach, pod kątem ich elastyczności, skuteczności oraz precyzyjności. Analiza prowadzona była także pod kątem ich potencjalnego zastosowania w Łodzi. Listę dokumentów przeanalizowanych dla każdego z miast przedstawiono poniżej:

Poznań:

- Uchwała Nr XXXII/309/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2008r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. (z późniejszymi zmianami)
- Zarządzenie NR 103/2008/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2008r. w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych (z późniejszymi zmianami),

Ruda Śląska:

- Uchwała nr PR.0007.83.2014 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Miasta na prawach powiatu Ruda Śląska,
- Uchwała nr PR.0007.82.2014 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu,
- Zarządzenie nr SP.0050.2.145.2015 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu oddanych w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź,
- Zarządzenie nr sp.0050.2.350.2014 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Miasta na prawach powiatu Ruda Śląska oddanych w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź,
- Zarządzenie nr SP.0050.2.352.2014 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przyjęcia regulaminu postępowania przetargowego, zasad rokowań oraz ustalania wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Miasta na prawach powiatu Ruda Śląska,
- Zarządzenie nr SP.0050.2.286.2014 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 20 czerwca 2014 w sprawie przyjęcia regulaminu postępowania przetargowego, zasad rokowań oraz ustalania



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu,

- Zarządzenie nr SP.0050.2.351.2014 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 11 lipca 2014 r. w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków dotyczących kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Miasta na prawach powiatu Ruda Śląska,
- Zarządzenie nr SP.0050.2.287.2014 prezydenta miasta Ruda Śląska z dnia 20 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków dotyczących kaucji zabezpieczającej,
- Zarządzenie nr SP.ORG.0151-313/10 Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 16 sierpnia 2010 r. w sprawie określenia wzoru wniosku o przydzielenie lokalu z zasobów komunalnych organizacjom pozarządowym oraz określenia zasad kontroli efektywności wykorzystania lokalu na realizację zadań objętych umową;

Toruń:

- Uchwała Nr 414/12 Rady Miasta Torunia z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych, garaży, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu – tekst jednolity z dnia 26 marca 2015 r.,
- Zarządzenie na 14 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 21.01.2015 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dla lokali użytkowych, garaży, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej,
- Zarządzenie nr 309 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 8.08.2012 r. w sprawie określenia zasad wykonania § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr 1023/06 Rady Miasta Torunia z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i garaży murowanych stanowiących własność Gminy Miasta Toruń, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu,
- Zarządzenie nr 347 Prezydenta Miasta Torunia z dnia 8.09.2013r. w sprawie ujednolicenia procedury postępowania dotyczącego wynajmu gminnych lokali użytkowych na rzecz organizacji pozarządowych,

Warszawa:

- Uchwała nr LVI/1668/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy z tym samym podmiotem (z późniejszymi zmianami)
- Zarządzenie nr 5923/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat,

- Zarządzenie Nr 6056/2014r. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie zasad krótkotrwałego udostępniania lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych,
- Uchwała nr 223/2015 Zarządu Dzielnicy Ochota z dnia 17.03.2015 r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych oraz garażowych lokali użytkowych oraz możliwości obniżenia stawki czynszu z tytułu udostępniania toalet do użytku publicznego oraz określenia rodzaju usług, których działalność na terenie Dzielnicy Ochota jest pożądana.

4.1. Zakres i poziom szczegółowości uchwał i zarządzeń

Obszarem analizy jest zakres i poziom szczegółowości uchwał i zarządzeń określających postępowanie względem lokali użytkowych, określające zasady ich wynajmu w trybie przetargowym, konkursowym, bezprzetargowym oraz krótkoterminowym. W tym przeanalizowano zapisy uchwał i zarządzeń pod kątem zapisów dotyczących tych zagadnień. Wnioski dla czterech analizowanych miast przedstawia tabela poniżej:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Tabela 38. Zakres i poziom szczegółowości uchwał i zarządzeń

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
<i>Analizowane dokumenty dotyczące wynajmu lokali użytkowych</i>	Uchwała Rady Gminy (U) Zarządzenie Prezydenta Miasta (Z)	Uchwała Rady Miasta (U) Zarządzenie Prezydenta Miasta (Z) Zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie NGO (ZNGO)	Uchwała Rady Miasta (U), Zarządzenie Prezydenta Miasta (Z), Uchwała Zarządu Dzielnicy (UZD)	Uchwała Rady Miasta (U), Zarządzenie Prezydenta Miasta (Z)
TRYB PRZETARGOWY	U: wskazany jako podstawowy	U: wskazany jako podstawowy	U: wskazany jako podstawowy dla umów na okres od 3 do 10 lat	U: wskazany jako podstawowy
<i>Przedmiot postępowania przetargowego</i>	U: wysokość stawki czynszu	U: wysokość stawki czynszu	U: suma czynszu netto za okres 12 miesięcy	U: wysokość stawki czynszu
<i>Określenie rodzaju przetargu</i>	Z: nieograniczony, ograniczony za zgodą Prezydenta Miasta,	U: nieograniczony, ograniczony w uzasadnionych przypadkach	U: odwołanie do zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Z: konkurs ofert,	U: nieograniczony,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
Określenie formy przetargu	Z: licytacja ustna,	U: ustna, pisemna w uzasadnionych przypadkach	Z: pisemny lub ustny	U: aukcja, forma pisemna w przypadku gdy znaczenie ma także forma działalności oraz oferowane nakłady na nieruchomość,
Określenie terminu przetargu	Z: 3 tygodnie po upublicznieniu informacji o postępowaniu	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	Z: odwołanie do art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku umów do 3 lat - w oparciu o warunki konkursu	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Określenie formy i czasu ekspozycji informacji o przeznaczeniu lokali na wynajem	Z: określa listę wymaganych kanałów komunikacji i okres wymagany pomiędzy udostępnieniem informacji a przetargiem (3 tyg.)	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	Z: określa listę wymaganych kanałów komunikacji, odwołanie do art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Określenie zakresu informacji udostępnianych na temat lokali na wynajem:	Z: określa zawartość wykazu nieruchomości przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu - lista elementów koniecznych do uzupełnienia	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	Z: określa zakres publikowanych informacji lub informacji które powinny być dostępne i do których powinna odsyłać publikacja	brak specjalnych regulacji w tym zakresie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
Zasady ustalenia wywoławczej i minimalnej stawki czynszu	Z: wskazanie dolnej granicy stawki (koszty zarządu nieruchomości), ogólne wytyczne dotyczące czynników którymi należy kierować się przy ustalaniu stawki czynszu,	U: wskazanie dolnej granicy stawki, Z: ustalenie listy stawek minimalnych dla określonej formy działalności	U: ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego	U: stawka rynkowa, z uwzględnieniem stanu technicznego i położenia nieruchomości, z zastrzeżeniem wymienionych wyjątków, Z: powtórzenie zapisów Uchwały,
Warunek przeprowadzenia II przetargu	U: brak rozstrzygnięcia w pierwszym przetargu	U: brak rozstrzygnięcia w pierwszym przetargu i określony upływ czasu	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Zasady ustalenia wywoławczej stawki czynszu w II przetargu	Z: min. 50% stawki początkowej z pierwszego przetargu	U: min 80% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Powołanie komisji przetargowej	Z: zasady powołania, liczba członków oraz ich afiliacja,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	Z: określenie sposobu powołania oraz sposobu pracy	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Okres na jaki zawierane są umowy najmu	U: z zasady na czas nieoznaczony, dopuszczalnie na czas oznaczony do 10 lat - za zgodą prezydenta	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	U: czas oznaczony od 3 do 10 lat Z: do 3 lat oraz od 3 do 10 lat,	U: wskazanie kilku możliwości oraz warunków koniecznych do spełnienia w tym celu Z: powtórzenie zapisów Uchwały
Warunki przystąpienia do przetargu	Z: warunki konieczne do spełnienia: forma prawna, uiszczenie wadium w terminie,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	Z: wpłacenie wadium	brak specjalnych regulacji w tym zakresie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
Podmioty wyłączone z postępowania	Z: zamknięta lista warunków wykluczających z udziału w postępowaniu,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	brak specjalnych regulacji w tym zakresie	brak specjalnych regulacji w tym zakresie
Przebieg przetargu	Z: Opis poszczególnych etapów i działań oraz ich formy w trakcie przetargu, wskazania która oferta jest wiążąca oraz warunków ważności przetargu,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,
Warunki obniżek czynszu najmu	Z: wskazane przypadki możliwości obniżenia czynszu w przypadku wybranych form działalności lub spełnienia innych wymagań, zakres obniżek podany precyzyjnie w formie wielkości procentowej,	U: uzależnione od formy i innych elementów prowadzonej działalności, zakres obniżek podany precyzyjnie w formie wielkości procentowej	Z: suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokali i wpłat na fundusz remontowy;	U: podmioty prowadzące określoną działalność; Z: powtórzenie zapisów Uchwały,
ROKOWANIA W ZAKRESIE STAWKI CZYNSZU/ NABÓR OFERT				
Warunek dopuszczenia lokalu do tego trybu:	U: Nie wynajęcie lokalu w 2 kolejnych przetargach,	U: Nie wynajęcie lokalu w 2 kolejnych przetargach,	U: Nie wynajęcie lokalu w 2 kolejnych przetargach,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,
Warunek uruchomienia procedury	Z: pisemny wniosek zainteresowanego,	brak informacji,	brak informacji,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
Ustalenie wywoławczej stawki czynszu najmu	Z: wskazanie organizatora rokowań jako ustalającego stawkę wywoławczą bez precyzyjnych wytycznych co do jej wysokości,	brak informacji,	Z: w drodze negocjacji UZD: ustalenie stawki minimalnej kwotowo dla określonych form działalności,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,
Ustalenie stawki czynszu najmu	Z: najwyższa oferta powyżej wywoławczej,	U: najwyższa oferta,	Z: najwyższa oferta,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,
TRYB BEZPRZETARGOWY				
Określenie podmiotów które mogą uzyskać lokal na tych zasadach	U: lista typów podmiotów, które są uprawnione do najmu lokalu w tym trybie,	U: lista typów podmiotów, które są uprawnione do najmu lokalu w tym trybie, ZNGO: warunki konieczne do spełnienia przez NGO,	U: lista typów podmiotów, które są uprawnione do najmu lokalu w tym trybie,	U: lista typów podmiotów, które są uprawnione do najmu lokalu w tym trybie,
Określenie zasad ustalenia czynszu najmu	U: ustalenie minimum na poziomie kosztów za zarządzanie ponoszonych przez właściciela,	U: uzależnione od typu podmiotu starającego się o lokal w drodze bezprzetargowej,	U: w drodze negocjacji,	Z: określa wynajmujący,
Ustalenie stawki minimalnej czynszu najmu	U: ustalenie minimum na poziomie kosztów za zarządzanie ponoszonych przez właściciela,	U: uzależnione od typu podmiotu starającego się o lokal w drodze bezprzetargowej,	U: suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokali i wpłat na fundusz remontowy;	U: stawka rynkowa, z uwzględnieniem stanu technicznego i położenia nieruchomości, z zastrzeżeniem wymienionych wyjątków, Z: powtórzenie zapisów Uchwały,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

	Ruda Śląska	Toruń	Warszawa	Poznań
Określenie czasu na jaki podpisywana jest umowa	brak regulacji w tym zakresie,	brak regulacji w tym zakresie,	U: czas oznaczony od 3 do 10 lat Z: do 3 lat oraz od 3 do 10 lat,	U: wskazanie kilku możliwości oraz warunków koniecznych do spełnienia w tym celu, Z: powtórzenie zapisów Uchwały,
Przedłużenie obowiązującej umowy najmu	Z: określone warunki konieczne do spełnienia dotyczące zarówno podmiotów jak i lokalu, który ma być wynajęty,		U: określone warunki konieczne do spełnienia dotyczące podmiotów którym takie prawo przysługuje,	U: za zgodą obu stron,
Warunki obniżek czynszu najmu	Z: wskazane przypadki możliwości obniżenia czynszu w przypadku wybranych form działalności lub spełnienia innych wymagań, zakres obniżek podany precyzyjnie w formie wielkości procentowej,	U: uzależnione od formy i innych elementów prowadzonej działalności, zakres obniżek podany precyzyjnie w formie wielkości procentowej,	U: formy działań lub prowadzonej działalności upoważniające do ubiegania się o obniżkę czynszu,	Z: specjalne warunki dla określonych form działalności - stawki podane kwotowo,
NAJEM KRÓTKOOKRESOWY	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie,	ujęty w specjalnym Zarządzeniu,	brak specjalnych regulacji w tym zakresie.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

4.2. Rozliczenie w trakcie najmu nakładów poniesionych przez najemcę

4.2.1. Nakłady podwyższające trwale wartość nieruchomości

Warszawa:

Możliwość rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę w trakcie trwania najmu i podwyższających wartość nieruchomości dopuszcza także warszawska Uchwała „w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych(...)”, która jednak jedynie wskazuje taką możliwość w przypadku umów najmu na okres dłuższy niż 3 lata w § 7, oraz ogranicza wysokość takiego rozliczenia w § 8 „*Granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu o których mowa w § 7, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy*”.

Zarządzenie Prezydenta Miasta powtarza zapisy uchwały dla umów najmu zawieranych na okres krótszy niż 3 lata, delegując jedynie decyzję w sprawie akceptacji odpowiedniej obniżki czynszu na Zarząd Dzielnicy. Sposób kwalifikowania nakładów do rozliczenia Zarządzenie określa w dalszej części:

§ 24. 1. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego.

Przykładowy wzór porozumienia remontowego określa załącznik nr 4 do zarządzenia.

Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1, następuje w systemie miesięcznym, z zastrzeżeniem, że w przypadku poniesienia przez najemcę nakładów podwyższających trwale wartość lokalu ich łączna wartość nie może przekroczyć sześciomiesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat.

Propozycje rozwiązań bardziej szczegółowych zawarte są jedynie we wzorach umów stanowiących załączniki do zarządzenia, zwłaszcza w Załączniku 2. „*Przykładowy wzór umowy najmu na czas oznaczony / nie dłuższy niż 10 lat*” oraz Załączniku 4. obejmującym „*Przykładowy wzór porozumienia remontowego w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego*”. Z uwagi na to, że załączniki stanowią jedynie przykładowe rozwiązanie nie mogą być traktowane jako wiążące przepisy prawa lokalnego, przez co dają znaczną swobodę zarządcy w jego działaniach.

Ruda Śląska

Rozliczenie w trakcie najmu nakładów podwyższających trwale wartość nieruchomości, które można wskazać jako dobrą praktykę do naśladowania zostało przewidziane m. in. w Rudzie śląskiej. Podstawowe zasady zapisane zostały w Uchwałach w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami uchwalonych dla zasobu gminy i miasta na prawach powiatu. W obu przypadkach treść zapisów jest identyczna:

„4. W razie wystąpienia konieczności wykonania remontu lokalu użytkowego i garażu, zwiększającego ich wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej (dotyczy lokali



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

użytkowych), najemcy lokali użytkowych i garaży mogą ubiegać się o oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze. Łączny okres płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze nie może być dłuższy niż 2 lata.

5. Po upływie 2-letniego okresu płatności czynszu najmu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze najemcy lokali użytkowych i garaży mogą ponownie ubiegać się o oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze dopiero po upływie kolejnych 20 lat od momentu zakończenia remontu.”

Dość ogólne zapisy przedstawione w uchwałach, zostały następnie sprecyzowane w zarządzeniach prezydenta miasta Ruda Śląska w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu oddanych w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze. Wybrane zapisy dotyczące zasad rozliczenia przedstawiono poniżej:

§ 1. 2. Lokale użytkowe i garaże, **które w okresie co najmniej 6 miesięcy nie znalazły najemców** w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu lub rokowań wysokości stawki czynszu najmu, mogą być oddane w najem na okres do 2 lat za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze. **Pozostałe opłaty związane z eksploatacją lokalu użytkowego i garażu, podatki oraz inne opłaty najemca opłaca w pieniądzu.**

3. Każdorazowo o **wskazaniu lokali** użytkowych i garaży do najmu na okres do 2 lat za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze **decyduje, po zasięgnięciu opinii Zarządcy, Prezydent Miasta.**

4. Lista lokali użytkowych i garaży wskazanych do najmu za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządcy, na stronie internetowej Zarządcy, w siedzibie urzędu, a także poprzez informację w prasie lokalnej.

5. Lokal użytkowy i garaż umieszczony na liście może objąć w najem osoba, która złoży wniosek, a w przypadku, gdy jest więcej osób zainteresowanych najmem stosuje się tryb rokowań wysokości stawki czynszu.

6. Umowa najmu (...) zawierana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) złożeniu przez osobę zainteresowaną wniosku w siedzibie Zarządcy lokali użytkowych i garaży,
- 2) stwierdzeniu przez Zarządcę konieczności wykonania remontu i modernizacji lokalu użytkowego, zwiększającego jego wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej (...),
- 4) przygotowaniu przez Zarządcę zakresu remontu, wykonaniu kalkulacji kosztów i akceptacji tych dokumentów przez przyszłego najemcę,
- 5) dokonaniu przez przyszłego najemcę w **terminie 7-miu dni** od dnia zaakceptowania zakresu remontu i kalkulacji kosztów wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-krotnej ustalonej miesięcznej opłaty czynszowej wraz z opłatami związanymi z eksploatacją lokalu użytkowego lub garażu. Opłatę czynszową oblicza się uwzględniając powierzchnię lokalu użytkowego lub garażu oraz



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

stawkę czynszu ustaloną na poziomie kosztów, jakie ponosi Miasto Ruda Śląska jako właściciel lokali użytkowych i garaży lub wynikającą z rokowań,

6) przedłożeniu przez przyszłego najemcę pisemnego oświadczenia o braku zaległości czynszowych w zajmowanych lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach, jednakże umowa najmu lokalu użytkowego i garażu może zostać zawarta w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy jest realizowana bądź zawarta ugoda dotycząca spłaty zadłużenia czynszowego,

7) przedłożeniu przez przyszłego najemcę zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz niezbędnych koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej (dotyczy lokali użytkowych),

7. Umowa najmu winna być zawarta w terminie do 3 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę

12. Nie wywiązanie się najemcy z terminu określonego w ust. 11 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i naliczenia czynszu w formie pieniężnej od dnia zawarcia umowy najmu do dnia zdania lokalu użytkowego lub garażu.

13. Na wniosek najemcy po wykonaniu remontu, przedłożeniu całości dokumentacji technicznej i finansowej oraz jej weryfikacji przez Zarządcę może nastąpić zmiana długości okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze jednak nie dłużej niż do 2 lat od dnia podpisaniu umowy najmu. O powyższym decyduje w drodze oświadczenia woli Prezydent Miasta.

§ 2. 3. Ustalenie okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze dla najemców lokali użytkowych i garaży następuje w drodze oświadczenia woli Prezydenta Miasta przy spełnieniu łącznie następujących warunków określonych w punktach 1 i 2 lub w punktach 1 i 3:

1) najemca nie posiada zaległości w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,

2) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji lokalu użytkowego zwiększającego jego wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy lokali użytkowych),

3) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji garażu zwiększającego jego wartość jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy garaży).

4. Na wniosek najemcy po wykonaniu remontu, przedłożeniu całości dokumentacji technicznej i finansowej oraz jej weryfikacji przez Zarządcę może nastąpić zmiana długości okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze jednak nie dłużej niż do 2 lat. O powyższym decyduje w drodze oświadczenia woli Prezydent Miasta."

W przypadku Rudy Śląskiej rozliczeniu nakładów podwyższających wartość nieruchomości zostało sprecyzowane w odrębnym zarządzeniu, przez co procedura jest dokładnie opisana. Warto zwrócić szczególnie uwagę na warunek konieczny umożliwiający takie rozliczenie – tj. nieskuteczna ekspozycja rynkowa lokalu poprzez przetargi i zaproszenia do rokowań przez okres 6 miesięcy. Dopiero spełnienie tego warunku pozwala na zastosowanie dalszej procedury opisanej w zarządzeniu.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Pomimo dość precyzyjnych wytycznych dotyczących stosowania procedury należy wskazać na pewne zagrożenia związane z taką konstrukcją przepisów – tj. ograniczeniem rozliczenia czynszu w formie innej niż świadczenia pieniężne na maksymalnie dwa lata. Przyjmując warunki czysto rynkowe, i rynkowe oczekiwane stopy zwrotu z nieruchomości oznacza to, że maksymalne nakłady, które potencjalnemu najemcy będzie opłacało się rozliczyć w formie czynszu będą stanowiły około 15-20% wartości lokalu. Jest to znaczna kwota, jednak w przypadku lokali w bardzo złym stanie może być niewystarczająca.

W połączeniu z ograniczeniem możliwości stosowania rozliczenia czynszu w świadczeniach innych niż pieniądź raz na 20 lat (które ogólnie należy wskazać jako właściwe i przeciwdziałające nierozsądnej gospodarce), może spowodować jednak, że nie będzie możliwe doprowadzenie lokalu użytkowego do optymalnego stanu z uwagi na ograniczony budżet inwestycji.

Innym elementem budzącym pewne zastrzeżenia jest bardzo krótki – 7 dniowy – termin na akceptację przedstawionej przez miasto propozycji prac koniecznych do przeprowadzenia. W zależności od ich zakresu konieczne może być uzyskanie wyceny kosztu ich przeprowadzenia przez specjalistyczne firmy, co z uwagi na potrzebę przeprowadzenia w takim przypadku wizji lokalnej oraz zebranie dodatkowych informacji może być zdecydowanie niewystarczającym terminem.

Poznań

Inny przykład rozwiązania regulacyjnego można znaleźć w Poznaniu. Lokalna uchwała w sprawie *zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym*, przewiduje, że „w przypadku gdy najemca zobowiązuje się ponieść znaczne nakłady finansowe na przedmiot najmu, w szczególności związane z jego remontem, adaptacją, modernizacją, rozbudową lub budową” możliwe jest zawarcie z najemcą umowy na czas określony „na okres dłuższy niż 5 lat”. Jednocześnie w *Zasadach gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych*, sprecyzowano, że „Zasadność i wartość nakładów poniesionych przez najemcę podlegać będzie weryfikacji przez wynajmującego.”

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku Poznania, poniesienie nakładów nie skutkuje rozliczeniem ich w trakcie najmu, a jedynie zapewnia możliwość najmu lokalu przez dłuższy czas. W przypadku Poznania, takie prawo dają wszelkiego rodzaju nakłady, których zasadność i wartość zaakceptuje zarządca zasobu, a nie tylko podnoszące wartość nieruchomości.

Jednocześnie w Zarządzeniu prezydenta miasta przewidziano możliwość zawarcia umowy korzystania z lokalu, co wymaga indywidualnej zgody Prezydenta Miasta Poznania. Okres jej obowiązywania uzależniony jest od wnioskowanego przez ubiegającego się o podpisanie umowy oraz od wysokości planowanych do poniesienia przez wnioskodawcę nakładów remontowo-budowlanych. W takim przypadku na okres korzystania czynsz zostaje całkowicie zredukowany, jednak najemca będzie zmuszony do pokrywania kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy oraz jego posiadaniem i utrzymaniem. Załącznik nr 4 do zarządzenia określa kryteria wyboru biorącego do korzystania.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Zarówno w Poznaniu, Warszawie jak i w Rudzie Śląskiej, ani w uchwałach, ani w zarządzeniach prezydenta nie został zdefiniowany katalog działań, które kwalifikują się jako podnoszące wartość nieruchomości. W obu przypadkach decyzja w tej kwestii pozostawiona została zarządcy zasobu. Z uwagi na indywidualny charakter nieruchomości działania takie należy uznać za właściwe, pozostawiające decyzje w sprawach technicznych podmiotowi, który posiada w tej materii największą wiedzę.

4.2.2. Nakłady dostosowujące lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych

Spośród analizowanych miast regulacje dotyczące rozliczenia w trakcie najmu nakładów poniesionych w celu dostosowania lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzone zostały jedynie w Warszawie. Zarówno Uchwała jak i Zarządzenie dotyczące zasad najmu lokali użytkowych(...) w Warszawie (odpowiednio w § 7 ust. 1 pkt 2 oraz § 8 ust. 1 pkt 2) przewidują możliwość rozliczenia w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym.

Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy e tej kwestii precyzuje, że:

§ 24. 1. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego.

Przykładowy wzór porozumienia remontowego określa załącznik nr 4 do zarządzenia.

Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1, następuje w systemie miesięcznym, z zastrzeżeniem, że w przypadku poniesienia przez najemcę nakładów podwyższających trwale wartość lokalu ich łączna wartość nie może przekroczyć sześciomiesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat.

W Warszawie brak jest bardziej precyzyjnych zapisów dotyczących zasad kwalifikowania nakładów do rozliczenia. Podobnie jak w przypadku nakładów podwyższających wartość nieruchomości, akceptacja zakresu dopuszczalnych prac pozostawiona została podmiotowi zarządzającemu zasobem, co należy uznać za właściwe, pozwalające na elastyczne dostosowanie rozwiązań do indywidualnych potrzeb nieruchomości i jej otoczenia.

4.3. Warunki obniżenia czynszu najmu

4.3.1. Z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych

Podobnie jak obniżki czynszu z innych powodów **w Warszawie**, obniżka czynszu z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych została dopuszczona na poziomie Uchwały w § 7.

„§ 7. Dopuszcza się: (...)

4) obniżenie stawek czynszu najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony do 6 miesięcy”.

Identyczna regulacja została powtórzona w § 8 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy, które jednak nie precyzuje dodatkowo żadnych warunków koniecznych do spełnienia w celu uzyskania takiej obniżki, nie wskazuje też mechanizmu jej obliczenia pozostawiając te kompetencje zarządcy zasobu.

Podobne do warszawskiego podejście prezentuje samorząd **Rudy Śląskiej**, gdzie przewidziano możliwość obniżenia czynszu najmu w przypadku oczekiwania na decyzje administracyjne umożliwiające prowadzenie działalności w lokalu. Regulacje w tym zakresie zawierają uchwały *w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami (...)* w Rudzie Śląskiej.

„W przypadku konieczności uzyskania decyzji (zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania lokalu) obowiązek zapłaty czynszu obciąża najemcę od daty uprawomocnienia się decyzji. W razie wydania decyzji odmownej, na wniosek najemcy może nastąpić rozwiązanie umowy najmu. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy decyzja odmowna albo przedłużające się postępowanie w sprawie wydania decyzji wynika z winy najemcy.”

Odmienne zasada została przyjęta w **Poznaniu**, gdzie zgodnie z *„Zasadami wynajmu składników zasobu użytkowego(...)”*, nie przewidziano możliwości obniżenia czynszu w przypadku oczekiwania na zgody administracyjne:

„Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na Najemcy; w czasie oczekiwania na w/w dokumenty, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych za najem lokalu.”

Obniżka czynszu z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych czy też wydanie innych decyzji administracyjnych umożliwiających prowadzenie planowanej działalności w wynajmowanym lokalu wydaje się mieć uzasadnienie zwłaszcza w przypadku lokali, które pozostają niewynajęte z uwagi na ich zły stan techniczny. Jak wynika z przytoczonych zapisów dotyczących Warszawy oraz Rudy Śląskiej przewidziano pełne zwolnienie z czynszu do czasu uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych pozwalających na korzystanie z lokalu w sposób zgodny z zamierzonym z tą różnicą, że w Warszawie taka obniżka jest jedynie dopuszczona i uzależniona od decyzji Zarządu Dzielnicy, natomiast w Rudzie Śląskiej jest ona należna bezwzględnie. Z kolei władze Poznania prezentują kompletnie odmienne podejście, nie przewidując żadnych możliwości obniżenia czynszu z tego tytułu.

Poszukując dobrych praktyk, należy wskazać rozwiązania z Warszawy i Rudy Śląskiej, które charakteryzuje znacznie większa elastyczność w podejściu do najemcy i jego potrzeb. Jest to działanie analogiczne do podejmowanych przez prywatnych właścicieli, zwłaszcza względem lokali, które funkcjonują

Zapisy z Rudy Śląskiej niwelują element niepewności w postaci uzależnienia obniżki w zależności od decyzji organu samorządu, jednak z drugiej strony ograniczają wpływy z tytułu najmu do budżetu lokalnego. Mając jednak na uwadze długoterminową strategię działania miasta w zakresie wynajmu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

lokali użytkowych, wprowadzając proste reguły działania, zwiększają zaufanie do władz lokalnych jako wynajmującego oraz ograniczają dowolność interpretacji.

4.3.2.Z tytułu prowadzonych robót budowlanych w sąsiedztwie lokalu bądź w lokalu

Warszawa

Możliwość obniżenia czynszu z uwagi na prowadzone w lokalu roboty budowlane przewiduje także warszawska Uchwała w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych(...), podobnie jak w przypadku innych obniżek czynszu, w swoich zapisach dopuszcza ona taką możliwość w § 7, „Dopuszcza się: (...),

5) obniżenie stawek czynszu, w przypadku prowadzenie robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, przez m.st. Warszawę, osoby prawne m.st. Warszawy oraz wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest m.st. Warszaw, utrudniających wykonanie działalności w lokalu, (...) – na czas trwania tych robót. ”

Granice takiej obniżki ustala §8 „Granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu o których mowa w § 7, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy”.

Zarządzenie Prezydenta Miasta powtarza niemal dokładnie zapisy uchwały, delegując jedynie decyzję w sprawie przyznania odpowiedniej obniżki czynszu do zarządu dzielnicy. W dokumentach m.st. Warszawy brak jest bardziej precyzyjnych wytycznych dotyczących procedury lub warunków koniecznych do spełnienia w celu uzyskania obniżki czynszu. Decyzja w tej sprawie pozostawiona została do indywidualnego rozpatrzenia przez Zarząd Dzielnicy w której znajduje się lokal. Nie został wskazany także żaden mechanizm różnicujący stawki czynszu.

Ruda Śląska

Z kolei w przypadku wynajmu lokali użytkowych w Rudzie Śląskiej przewidziana została możliwość obniżenia czynszu na okres prowadzonych w samym lokalu prac remontowych. Zgodnie z zapisami Uchwał w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi:

„W przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia remontu lokalu użytkowego, istnieje możliwość zwolnienia z płatności czynszu za okres 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy. O zwolnieniu z wpłaty pierwszego czynszu decyduje Zarządca po uwzględnieniu stanu technicznego lokalu.

Zapisy wprowadzone w Warszawie w tym kontekście wpisują się w ogólną tendencję przyjętą w stolicy względem warunków i wysokości obniżenia czynszu, gdzie decyzja w tej kwestii pozostawiona została w gestii podmiotu zarządzającego zasobem (zarządu dzielnicy), uchwała i zarządzenie dają jedynie podstawę prawną do takiego działania. Podobne podejście w tej kwestii przyjęto także w Rudzie Śląskiej, z tym zastrzeżeniem

Należy zwrócić uwagę, że zarówno **rozwiązania warszawskie, jak i rudzkie nie wiążą decyzji o obniżeniu czynszu z faktycznymi szkodami, jakie wynikają z tego tytułu dla najemcy, co wydaje się być naturalnym związkiem przyczynowo-skutkowym. Zastosowanie takiej zależności wymaga**



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

jednak posiadania przez zarządcę zasobu informacji na temat opłacalności działalności najemcy. Obecnie gromadzenie takich informacji nie jest praktyką wśród zarządców zasobów komunalnych, jednak jest powszechnie praktykowane przez zarządców prywatnych nieruchomości komercyjnych – zwłaszcza przypadku centrów handlowo-usługowych.

4.3.3.Z tytułu wykorzystania na potrzeby organizacji pozarządowych

W Toruniu, zasady najmu lokali na rzecz organizacji pozarządowych uregulowane są w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta. Zarządzenie zawiera takie regulacje jak:

- Identyfikację jednostki UMT odpowiedzialnej za koordynację postępowania wynajęcia lokali na rzecz organizacji pozarządowych,
- Wymogi dotyczące kształtu (zawartości) rejestru lokali udostępnionych i dostępnych do wynajęcia na rzecz NGO,
- Wzór wniosku oraz zakres informacji koniecznych do przedstawienia przez organizację we wniosku o udostępnienie lokalu na cele działalności statutowej,
- Warunki konieczne do spełnienia przez organizację w celu otrzymania lokalu w trybie bezprzetargowym;

„§5. Wniosek o przyznanie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym może złożyć organizacja, która:

- 1) nie posiada zaległości finansowych w stosunku do Gminy Miasta Toruń,*
- 2) oświadczy, że dysponuje rocznym budżetem w wysokości przewyższającej roczne szacunkowe koszty utrzymania nieruchomości, którą organizacja chce wynająć,*
- 3) we wnioskowanym lokalu nie będzie prowadzić działalności gospodarczej.”*

- Sposób rozpatrywania wniosków i zasady powoływania komisji do ich rozpatrzenia:

„§9.1. Wnioski rozpatruje Komisja składająca się z 5 osób. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na 2 miesiące.

2. W skład Komisji wchodzi:

- 1) Zastępca Prezydenta Miasta Torunia nadzorujący działania związane ze sferą mieszkalnictwa i gospodarki nieruchomościami, przewodniczący Komisji;*
- 2) przedstawiciel jednostki organizacyjnej dysponującej lokalem;*
- 3) przedstawiciel Rady Działalności Pożytku Publicznego Miasta Torunia;*
- 4) dyrektor wydziału właściwego ds. komunikacji społecznej Urzędu Miasta Torunia*
- 5) Pełnomocnik” (Pełnomocnik Prezydenta Miasta Torunia ds. współpracy z organizacjami pożytku publicznego).*

- Zasady kwalifikowania członków komisji, oraz listę osób wykluczonych z pracy w Komisji,
- Zasady oraz Kryteria oceny wniosków i kwalifikacji organizacji do otrzymania lokalu.

„§9 (...)



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

8. Członkowie Komisji dokonują punktowej oceny wniosku w skali od 0 do 3 pkt. przyznawanych według kryteriów określonych w indywidualnej karcie oceny, której wzór stanowi Załącznik nr 4 do zarządzenia

9. Organizacja ubiegająca się o lokal zostaje uznana za zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu lub użyczenia lokalu w przypadku uzyskania minimum 5 punktów”

- Zgodnie z kartą oceny kryteria oceny wniosku to:
 - „wkład własny NGO w remont lokalu (0/1 pkt.)
 - właściwe rozliczenie udzielonych dotacji (0/1 pkt.),
 - działalność statutowa (wg uchwały 1023/06 PMT) (1-3 pkt.)
 - 1 pkt. - działalność wspomagająca rozwój gospodarczy, rozwój grup społecznych i zawodowych, rozwój wspólnot i społeczności lokalnych
 - 2 pkt. – nauka, edukacja, oświata i wychowanie; kultura i sztuka, upowszechnienie kultury fizycznej i sportu, wypoczynek dzieci i młodzieży, ochrona zdrowia,
 - 3 pkt. - pomoc społeczna, działalność charytatywna, działania na rzecz osób niepełnosprawnych,
 - dotychczasowa współpraca NGO z MT (0-2 pkt.)
 - oddziaływanie zrealizowanych przez NGO projektów na MT, (0-2 pkt.)
 - wartość dla mieszkańców MT wynikające z realizacji projektów NGO (0-3 pkt.)
 - projekty realizowane w innych miastach (0-3 pkt.)”
- Zasady przekazywania lokali w przypadku większej liczby chętnych organizacji;

„§9 (...)

10. W przypadku rozpatrywania dwóch lub więcej wniosków o ten sam lokal znajdujący się zasobach, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, Komisja rekomenduje do zawarcia umowy tę organizację zakwalifikowaną, która uzyskała najwyższą liczbę punktów”

- Proces zawierania umowy pomiędzy MT a NGO,

Zakres stosowanych obniżek czynszu uzależniony został od formy działalności prowadzonej przez organizację - zgodnie z podziałem stosowanym przy ocenie wniosków zaprezentowanym powyżej. Im bardziej punktowana forma działalności tym większa dopuszczalna obniżka stawki czynszu. Dodatkowo prawo do zmiany wielkości obniżki, oraz zastosowania jej do innych form działalności uchwala daje prezydentowi:

§8 (...) 4. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Torunia może podjąć decyzję o zastosowaniu dla organizacji lub jednostki:

- 1) obniżonej stawki czynszu także w przypadku wykonywania innych zadań niż określone w ust. 1;
- 2) większej obniżki stawek czynszu niż określona w ust. 1.”



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

W przypadku **Rudy Śląskiej**, także dopuszczone jest obniżenie czynszu z tytułu wykorzystania lokalu na potrzeby organizacji pozarządowych, jednak proces ten nie został specjalnie zdefiniowany. Jedynym warunkiem koniecznym do ubiegania się o takie zwolnienie jest prowadzenie działalności pożytku publicznego zgodnie z definicją w Ustawie z dn. 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego (...). Każdorazowo wniosek taki rozpatrywany jest przez Prezydenta Miasta.

„§ 9.(...)”

5. Na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą działalność pożytku publicznego określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (...), jeżeli konieczność posiadania lokalu użytkowego lub garażu jest niezbędna do realizacji zadań na rzecz mieszkańców Rudy Śląskiej, Prezydent Miasta może ustalić czynsz w wysokości niższej od stawki, o której mowa w ust. 1, lub wyrazić zgodę na zawarcie umowy użyczenia.”

Formę wniosku określa Zarządzenie w sprawie określenia wzoru wniosku o przydzielenie lokalu z zasobów komunalnych organizacjom pozarządowym oraz określenia zasad kontroli efektywności wykorzystania lokalu na realizację zadań objętych umową. Nie definiuje ono warunków koniecznych do spełnienia w celu uzyskania lokalu na preferencyjnych warunkach, nie definiuje także zakresu obniżek czynszu i nie uzależnia ich od konkretnych charakterystyk organizacji. Wyjątek stanowi warunek o świadczeniu przez organizację usług, czy też prowadzenie wsparcia na rzecz lokalnej społeczności. Zarządzenie określa także zasady kontroli efektywności wykorzystania lokalu na cele pożyteczności publicznej:

„1) Kontrola efektywności wykorzystania lokalu prowadzona jest w oparciu o:

a) informacje przedstawione w sprawozdaniu z wykorzystania lokalu z zasobów Miasta Ruda Śląska za rok miniony, które organizacja zobowiązana jest złożyć raz w roku w terminie do końca stycznia roku następnego w Wydziale Zdrowia i Spraw Społecznych. Wzór sprawozdania z wykorzystania lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia,

b) bezpośrednią kontrolę Użytkowania lokalu przeprowadzoną z upoważnienia Prezydenta Miasta przez pracowników Urzędu Miasta.”

Specjalne warunki udostępniania lokali i ustalania wysokości czynszu występują także w **Warszawie**. Przede wszystkim lokale przeznaczone na tego typu działalność mogą być od dawane w najem poza konkursem zarówno na okres do 3 lat (Zarządzenie w sprawie zasad najmu lokali użytkowych... § 7. 1.5) – i na okres od 3 do 10 lat (Uchwała w sprawie zasad najmu lokali użytkowych... § 5. 1.5). W takim przypadku stawki czynszu ustalane są w drodze negocjacji. Na potrzeby negocjacji stawki czynszu dopuszczalne jest jej obniżenie na rzecz organizacji pozarządowych (§ 8. 1.5. Zarządzenia i § 7. 1.6 Uchwały). Aby ubiegać się o obniżkę czynszu organizacje pozarządowe muszą spełnić określone zapisami Zarządzenia warunki:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

„§ 25. 1. Organizacje pozarządowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały oraz § 7 ust. 1 pkt 5 zarządzenia składają wniosek o najem lokalu. Przykładowy wzór wniosku stanowi załącznik nr 7 do zarządzenia.

2. Obniżenie stawek czynszu dla organizacji pozarządowych, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 6 uchwały oraz § 8 ust. 1 pkt 5 zarządzenia następuje proporcjonalnie do powierzchni lokalu, na której realizowane jest zadanie, przy czym kwota, o którą obniżany jest czynsz nie może przekroczyć kwoty udzielonej dotacji.

3. Obniżenie, o którym mowa w ust. 1, dokonywane jest przez zarząd dzielnicy na podstawie dokumentu potwierdzającego przyznanie dotacji na realizację zadania.”

W przypadku Poznania, władze lokalne przewidziały jako formę wsparcia działalności organizacji pozarządowych możliwość przekazania im lokalu w formie umowy o korzystanie. Zasady takiego udostępniania zostały opisane w punktach poświęconych dopuszczalnym obniżkom czynszu oraz zasadom najmu na prowadzenie określonej działalności i tematyzacji obszarów miasta.

4.3.4. Z tytułu udostępnienia toalet do użytku publicznego

Zapisy dotyczące możliwości obniżenia stawek czynszu z tytułu udostępnienia toalet w wynajmowanym lokalu do użytku publicznego zawiera zarówno Uchwała jak i Zarządzenie dotyczące zasad najmu lokali użytkowych(...) w Warszawie (odpowiednio w § 7 ust. 1 pkt 3 oraz § 8 ust. 1 pkt 3).

Przewidują one możliwość obniżenia czynszu z tytułu udostępnienia toalet do użytku – na warunkach określonych w aneksie do umowy najmu. Takie rozliczenie możliwe jest zarówno w przypadku lokali wynajmowanych na okres do 3 lat jak i powyżej 3 lat, a dokładny zakres obniżki ustalany jest przez władze dzielnic. W przypadku Żoliborza jest to 10% wartości czynszu, pod warunkiem zlokalizowania lokalu na odpowiednim obszarze wskazanym w uchwale zarządu dzielnicy – zgodnie z zapisami Zarządzenia prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (...).

„§ 23. 1. Zarząd dzielnicy wyznacza na terenie dzielnicy rejony, w których stosuje się obniżoną stawkę czynszu z tytułu udostępniania toalet do użytku publicznego.

Czynsz za najem lokali, w których zostały udostępnione toalety do nieodpłatnego użytku publicznego, ulega obniżeniu przez okres udostępniania tych toalet.

Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 2, stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym udostępniono toalety na warunkach ustalonych przez strony w aneksie do umowy najmu. Przykładowy wzór aneksu do umowy najmu określa załącznik nr 3 do zarządzenia.”

Obniżka zostaje przyznana na wniosek najemcy, podlegający weryfikacji pod względem celowości i możliwości technicznych udostępnienia toalety. Obniżka czynszu następuje w oparciu o aneks do umowy, którego projekt stanowi załącznik nr 3 do Zarządzenia prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (...). W ramach aneksu do umowy najemca zostaje zobowiązany „do



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

umieszczenia informacji w witrynie lokalu o udostępnieniu toalet do nieodpłatnego użytku publicznego”.

4.4. Warunki zamiany lokali

Zapisy dotyczące możliwości zamiany lokali użytkowych zawiera zarówno Uchwała jak i Zarządzenie dotyczące zasad najmu lokali użytkowych (...) w Warszawie (odpowiednio w § 7 ust. 1 pkt 11 oraz § 8 ust. 1 pkt 10).

W przypadku umów najmu na okres do 3 lat przewidują one „*możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:*

- a) *zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,*
- b) *zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu m.st. Warszawy i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy,*
- c) *koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,*
- d) *koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargu całej nieruchomości;*
- e) *stanem technicznym lokalu (garażu, miejsca postojowego w hali), jeżeli zakres prac remontowych leżących po stronie wynajmującego uniemożliwia prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a w pobliżu znajduje się wolny lokal (garaż, miejsce postojowe w hali) o podobnych parametrach;*
- f) *zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym;”*

W przypadku najmu na okres od 3 do 10 lat regulująca te zasady Uchwała uwzględnia tylko pierwsze cztery podstawy do zamiany lokalu. Zarówno w Uchwale jak i Zarządzeniu, oraz w dokumentach

4.5. Zakres zmian czynszu

4.5.1. Dopuszczalne obniżki czynszu

Jak pokazuje analiza zapisów uchwał i zarządzeń w analizowanych miastach, ich władze przyjmowały zróżnicowane podejście do ustalania stawek za najem lokali użytkowych na preferencyjnych warunkach. W Warszawie podstawę stanowią stawki najmu osiągnięte drogą postępowania na najem lokalu (czy to poprzez konkurs ofert, czy też drogą bezprzetargową), podczas gdy w Rudzie Śląskiej i Toruniu jako podstawę traktowane są minimalne stawki ustalone w drodze zarządzenia przez prezydenta miasta.

W **Warszawie** dolną granicę obniżek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych stanowi wysokość ponoszonych przez właściciela lokalu kosztów z tytułu jego utrzymania. Oznacza to, że władze lokalne przyjmują możliwość całkowitej rezygnacji z pobierania czynszu, jednak wymagają od najemców w takim przypadku pokrywania bieżących kosztów eksploatacyjnych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Dopuszczalny zakres obniżek czynszu określony jest w stosunku do umów najmu na okres do 3 lat w Zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

Zgodnie z zapisami Zarządzenia, „*granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy*”. Ograniczenie to dotyczy wszystkich podstaw do obniżenia poziomu czynszu wymienionych w Zarządzeniu w § 8 ust 1. Analogiczne zapisy znajdują się także w Uchwale i odnoszą się do umów na okres od 3 do 10 lat.

„§ 8 Granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu o których mowa w §7, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy.”

Podobne rozwiązania dotyczą obniżki czynszu i rozliczenia w ten sposób nakładów poniesionych przez najemcę i podnoszących wartość nieruchomości lub też dostosowujących ją do potrzeb osób niepełnosprawnych. W takim przypadku granicę obniżenia czynszu stanowi wysokość stawki czynszu. Nie jest możliwe rozliczenie w takiej postaci opłat eksploatacyjnych związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości.

Ruda Śląska

Regulacje stosowane w Rudzie Śląskiej są zbliżone do rozwiązań warszawskich. W tym przypadku także zarówno w Uchwale jak i Zarządzeniu określono dolną granicę stawki czynszu na poziomie równym kosztom eksploatacji nieruchomości.

§ 9.1. Stawka czynszu najmu lokali użytkowych i garaży nie może być niższa niż koszty, jakie są ponoszone na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska² lub będącymi w jej posiadaniu.

2. Stawka czynszu najmu o której mowa w ust. 1 ustalana jest przez Prezydenta Miasta. (...)

4. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego i garażu lub oznaczenie czynszu najmu w formie świadczenia innego rodzaju niż pieniądze, gdy uzasadniają to szczególne okoliczności występujące po stronie najemcy przy uwzględnianiu interesu Gminy Ruda Śląska.

5. Na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą działalność pożytku publicznego określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie(...), jeżeli konieczność posiadania lokalu użytkowego lub garażu jest niezbędna do realizacji zadań na rzecz mieszkańców Rudy Śląskiej

² w przypadku uchwały dotyczącej powiatu – Miasta na prawach powiatu Ruda Śląska,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Prezydent Miasta może ustalić czynsz w wysokości niższej od stawki, o której mowa w ust. 1 lub wyrazić zgodę na zawarcie umowy użyczenia.”

Jak wynika z zapisów ust. 5, prezydent miasta posiada możliwość obniżenia czynszu poniżej granicy kosztów utrzymania nieruchomości w wybranych przypadkach gdzie kluczowym elementem jest realizacja przez organizację pożytku publicznego zadań na rzecz mieszkańców miasta.

Poznań

W przypadku gospodarowania zasobem użytkowym miasta Poznania, władze lokalne nie przewidziały zdefiniowanego poziomu minimalnego obniżenia stawek czynszowych. Regulacje zawarte w Zarządzeniu w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, dopuszczają jednak możliwość podpisania umowy o korzystanie z nieruchomości wchodzących w skład zasobu. W takim przypadku podobnie jak to ma miejsce w Warszawie i Rudzie Śląskiej możliwe jest udostępnienie wybranym podmiotom, za indywidualną zgodą prezydenta miasta lokalu nieodpłatnie. W takim przypadku, podobnie jak we wcześniej analizowanych miastach podmiot biorący do korzystania lokal użytkowy zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z jego bieżącym utrzymaniem. Zapisy definiujące obowiązki korzystającego zostały przedstawione poniżej:

§15 (...)

2. Podmioty, z którymi zawarte będą umowy o korzystanie, nie płacąc wynagrodzenia oddającemu do korzystania, ponoszą wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy oraz jego posiadaniem i utrzymaniem. Wykaz kosztów, które ponosić będzie biorący do korzystania, zostanie wskazany przez oddającego do korzystania indywidualnie w umowie o korzystanie.

3. Obowiązki biorącego do korzystania ustali indywidualnie oddający do korzystania w umowie pomiędzy oddającym a biorącym do korzystania.”

Toruń:

W Toruniu minimalną wartość stawek czynszu stanowią stawki ustalane przez prezydenta w drodze Zarządzenia, odrębnie dla trzech stref, na jakie zostało podzielone miasto. W przypadku wynajmu lokalu w drodze bezprzetargowej lub ustalania stawki czynszu w drodze negocjacji stanowią one dolną granicę stawki czynszu.

Wyjątek stanowią lokale użytkowe wynajmowane przez organizacje³ i jednostki⁴, za które stawki czynszu mogą być dodatkowo obniżone zgodnie z poniższymi zapisami:

³ Zgodnie z definicją przyjętą na potrzeby uchwały przez organizację należy rozumieć „organizację, która nie działa w celu osiągnięcia zysku oraz przeznacza całość dochodu na realizację celów statutowych oraz nie przeznacza zysku do podziału między swoich udziałowców, akcjonariuszy i pracowników w szczególności stowarzyszenie i fundacja, w tym posiadająca status organizacji pożytku publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. Nr 96, poz. 873 ze zm.);”



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

§ 8. 1. Z zastrzeżeniem ust. 4 stawki czynszu za lokale użytkowe wynajmowane organizacjom lub jednostkom mogą być obniżone, nie więcej jednak niż:

- 1) o 70% w przypadku wykonywania przez nie zadań w zakresie:*
 - a) pomocy społecznej,*
 - b) działalności charytatywnej,*
 - c) działania na rzecz osób niepełnosprawnych;*
- 2) o 50% w przypadku wykonywania przez nie zadań w zakresie:*
 - a) nauki, edukacji, oświaty i wychowania,*
 - b) kultury i sztuki,*
 - c) upowszechniania kultury fizycznej i sportu,*
 - d) wypoczynku dzieci i młodzieży,*
 - e) ochrony zdrowia,*
 - f) bezpieczeństwa;*
- 3) o 30% w przypadku wykonywania przez nie zadań w zakresie:*
 - a) działalności wspomagającej rozwój gospodarczy,*
 - b) działalności wspomagającej rozwój grup społecznych i zawodowych,*
 - c) działalności wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych.*

2. Obniżoną stawkę czynszu ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych, z zastrzeżeniem ust. 5.

3. Kolejne obniżki stawki czynszu stosuje się na wniosek najemcy na następne okresy dwunastomiesięczne,

jeżeli organizacja złoży oświadczenie, że nadal prowadzi działalność, o której mowa w ust. 1.

4. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Torunia może podjąć decyzję o zastosowaniu dla organizacji lub jednostki:

- 1) obniżonej stawki czynszu także w przypadku wykonywania innych zadań niż określone w ust. 1;*
- 2) większej obniżki stawek czynszu niż określona w ust. 1.*

5. Obniżki stawek czynszu dla jednostek obowiązują przez cały okres najmu lokalu”.

Jak wynika z zapisów ust. 4 – w przypadku indywidualnych decyzji prezydenta miasta istnieje możliwość indywidualnego ustalenia stawki czynszu w uzasadnionych przypadkach.

Ponadto w *”Zarządzeniu w sprawie minimalnych stawek czynszu(...)”* względem lokali we wszystkich strefach miasta i dla wszystkich potencjalnych najemców przewidziano obniżki czynszów z tytułu lokalizacji lokali względem ulic i w ramach budynku:

- „1. Stawkę za lokale użytkowe położone w kondygnacji podziemnej obniża się o 20%*
- 2. Stawkę za lokale usytuowane w kondygnacji strychowej, oficynach, bramach i podwórzach obniża się o 30%.”*

⁴ Zgodnie z definicją przyjętą na potrzeby uchwały przez jednostkę należy rozumieć jednostkę organizacyjną gminy.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

4.5.2. Zasady waloryzacji czynszu

Zasady waloryzacji wysokości stawki czynszu definiowane są w zasadzie we wszystkich z analizowanych miast, chociaż ma to miejsce w dokumentach różnego typu.

W przypadku **Rudy Śląskiej** zasady waloryzacji czynszów opisane zostały w Uchwałach w sprawie *zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami*:

§ 12.1 Raz w roku prezydent Miasta, po uzyskaniu opinii Zarządcy, może wyrazić zgodę na podwyższenie stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży, jednak nie więcej niż do 10%.

2. Niezależnie od realizacji ust. 1 wysokość stawki czynszu za lokale użytkowe garaże może być podwyższona w drodze rokowań przeprowadzonych przez Zarządcę. Powyższe następuje przy uwzględnieniu zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami określonych niniejszą Uchwałą.

W **Toruniu** zasady waloryzacji także zostały ustalone na poziomie Uchwały Rady Miasta:

§ 6. 1. Prezydent Miasta Torunia ustala minimalne stawki czynszu dla lokali użytkowych, garaży powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku na okres kolejnych 12 miesięcy, w drodze podwyższenia dotychczas obowiązujących stawek czynszu nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 11 miesięcy roku ubiegłego, ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.

2. W trakcie trwania umowy najmu stawki czynszu ustalone w wyniku przetargów lub w drodze negocjacji podlegają podwyższeniu o wskaźnik ustalony przez Prezydenta Miasta Torunia zgodnie z ust. 1.

W Poznaniu regulacje te znajdują się w Załączniku do Uchwały pt. *Zasady gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych*. Zgodnie z nimi: *Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik równy wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Waloryzacja nie dotyczy stawki czynszu za najem gruntów.*

Z kolei w Warszawie zasady waloryzacji czynszu opisane zostały w Zarządzeniu prezydenta Miasta:

§ 15. 1. Waloryzacja czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

§ 16. Zmiana stawek czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego, doręczonego



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

za pokwitowaniem odbioru, za pośrednictwem operatora pocztowego lub przez zarządcę, na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki czynszu.

Spośród analizowanych zapisów jako dobrą praktykę należy wskazać powiązanie waloryzacji czynszów ze zmianami wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Podobna praktyka prowadzona jest w przypadku waloryzacji czynszów w centrach handlowych. Jednocześnie warto wskazać na możliwość zabezpieczenia się przed wystąpieniem deflacji, poprzez zastrzeżenie, że waloryzacja występuje jedynie w przypadku gdy wskaźnik przyjmuje wartości większe od „1”.

Jako negatywne zjawisko, stanowiące w obecnej sytuacji rynkowej dodatkowe źródło ryzyka dla potencjalnych najemców należy wskazać przenoszenie praktyki z lokali mieszkalnych na lokale użytkowe i ustalenie granicznego poziomu waloryzacji na poziomie 10% oraz uzależnienie go od decyzji Prezydenta Miasta. Z punktu widzenia potencjalnych najemców stanowi to istotne ryzyko wzrostu kosztów prowadzonej działalności, zwłaszcza poprzez niepowiązanie tego mechanizmu ze zmianami zachodzącymi na rynku. Takie działania mogą zniechęcać do podejmowania działalności w lokalach należących do zasobu komunalnego.

4.6. Zasady najmu na prowadzenie określonej formy działalności i tematyizacja przestrzeni miejskiej

Wprowadzenie tematyizacji przestrzeni miejskiej poprzez kierunkowy (skierowany do określonego typu najemców w określonej lokalizacji) najem lokali użytkowych nie jest jak dotychczas popularnym rozwiązaniem w polskich miastach. Zarówno władze miast jak i zarządcy zasobu komunalnego w swoich działaniach ograniczają się przede wszystkim do wspierania pewnych form działalności o mniejszym potencjale komercyjnym, poprzez oferowanie preferencyjnych zasad najmu lokali użytkowych na takie cele. Dotyczy to przede wszystkim podmiotów prowadzących działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową, turystyczną, jeśli stanowi ona ich cel statutowy. W dominującej części preferencje dotyczące tego typu działalności dotyczą podmiotów funkcjonujących jako organizacje pozarządowe, stowarzyszenia i fundacje.

Tymczasem tematyizacja przestrzeni miejskiej rozumiana zgodnie z pkt 8.1. zakłada określenie specjalnych zasad wynajmu lokali nie tylko uwzględniając funkcję pełnioną przez najemcę, ale także jej konkretną lokalizację w ramach miasta. Analizując zapisy uchwał i zarządzeń w 4 wybranych miastach w pierwszej kolejności poszukiwane były rozwiązania pozwalające na wynajmowanie lokali użytkowych na prowadzenie określonej formy działalności, w drugiej kolejności poszukiwane były zapisy pozwalające, lub wskazujące wprost na zamiar tematyizacji przestrzeni miejskiej lub na stworzenie narzędzi umożliwiających to.

W przypadku **Rudy Śląskiej** przewidzianych zostało kilka sposobów na wynajem lokali użytkowych na rzecz podmiotów prowadzących określoną formę działalności. Możliwość kierunkowego wynajmu lokali użytkowych z zasobu komunalnego daje zarządcy zarówno *Uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (...):*



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

„§3.(...)”

2. Prezydent Miasta może ograniczyć przetarg i rokowania przez określenie rodzaju działalności jaka ma być prowadzona w lokalu użytkowym będącym przedmiotem przetargu lub rokowań, po zasięgnięciu opinii radnych okręgu wyborczego, w którym znajduje się lokal. Nie wyrażenie zgody w terminie 14 dni od dnia otrzymania zapytania oznacza zgodę na ograniczenie przetargu lub rokowań.”,

jak i Zarządzenie w sprawie przyjęcia regulaminu postępowania przetargowego (...):

„§2. Zasady ogólne: (...)”

4. Przetarg może przybrać formę przetargu ograniczonego na podstawie oświadczenia woli Prezydenta Miasta, które określi rodzaj działalności prowadzonej w lokalu użytkowym, będącym przedmiotem przetargu, po uzyskaniu opinii radnych okręgu wyborczego, w którym znajduje się lokal użytkowy. Poszczególni radni przedstawiają swoją opinię w terminie nie dłuższym niż 14 dni od przedstawienia sprawy przez właściwy wydział. Nie wyrażenie opinii w powyższym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na ograniczenie przetarg”.

Informacja o tym, na jaką działalność przeznaczony jest lokal umieszczana jest w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu lub rokowań. Ograniczenie kierowania lokalu przeznaczonego na wynajem do określonej grupy odbiorców pozwala na tematyzację przestrzeni miejskiej o ile dotyczy większej grupy lokali położonych w określonej, ograniczonej lokalizacji. Niemniej jednak, wprowadzone zapisy pozwalają na jej implementację.

Dodatkowo w Rudzie Śląskiej z góry przewidziane zostały specjalne zasady wynajmu lokali użytkowych przeznaczonych na określoną działalność, jednak zasady te dotyczą lokali położonych na obszarze całego miasta, nie w konkretnych lokalizacjach.

W szczególności sposób traktowane są przede wszystkim organizacje pozarządowe, które mogą oczekiwać istotnych obniżek czynszu co zostało opisane we wcześniejszych podpunktach.

Ponadto w Rudzie Śląskiej specjalne zasady najmu – wprowadzane przede wszystkim poprzez preferencyjne stawki najmu dotyczą:

- przedsiębiorstw prowadzących usługi lub handel dla lokalnych mieszkańców w wydłużonych względem zwyczajowych godzinach:

§ 10. 1. Prezydent Miasta obniża stawkę czynszu najmy lokali użytkowych o 15% dla przedsiębiorców w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) w lokalu użytkowym odbywa się handel lub świadczone są usługi przeznaczone dla mieszkańców,*
- 2) czas otwarcia lokalu użytkowego od poniedziałku do piątku trwa co najmniej do godziny 20:00, nie mniej niż 11 godzin dziennie,*
- 3) czas otwarcia lokalu użytkowego w soboty wynosi co najmniej 8 godzin.*



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- przedsiębiorstw zatrudniających osoby młodociane:

„§ 10. (...)

2. Prezydent Miasta obniża stawkę czynszu najmu lokali użytkowych dla przedsiębiorców zatrudniających młodocianych na podstawie umowy o pracę w celu przygotowania zawodowego w następujący sposób:

- 1) dla przedsiębiorców zatrudniających do 5 młodocianych – 5%,
- 2) dla przedsiębiorców zatrudniających powyżej 5 młodocianych – 10%,

3. Obniżka czynszu określona w ust. 1 i 2 jest przyznawana na okres nie dłuższy niż roku. Po upływie okresu obowiązywania obniżki Prezydent Miasta może udzielić kolejnej obniżki na okres do 1 roku, po spełnieniu przesłanek określonych w ust. 1 i 2. Obniżka czynszu nie może naruszać zasad określonych w §9 ust. 1 niniejszej Uchwały.”

- wynajmu powierzchni przez niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej:

„§ 14.1 Niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, praktyki lekarskie i pielęgniarskie powstałe w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, które przejęły dotychczasowych pracowników na warunkach określonych w art. 23 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku kodeks pracy(...) mogą użytkować dotychczas zajmowane lokale użytkowe na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

2. Stawka czynszu najmu dla podmiotów o których mowa w ust. 1 ustalona zostanie w drodze rokowań, przy czym nie może być ona niższa niż obowiązująca w Gminie średnia stawka czynszu najmu lokali użytkowych dla tego typu działalności.

3. Na wniosek zainteresowanego, stawka czynszu najmu o której mowa w ust. 2 może zostać obniżona do wysokości $2,50 \text{ zł/m}^2 + \text{VAT}$ w stosunku miesięcznym przez okres nieprzekraczający 1 roku. Okres obowiązywania obniżonej stawki czynszu ustala Prezydent Miasta.

4. Możliwość obniżenia stawki czynszu najmu o której mowa w ust. 3 nie dotyczy podmiotów wymienionych w ust. 1, które przed dniem 01.01.2010r., na mocy poprzednio obowiązujących uchwał użytkowały lub wynajmowały lokale użytkowe na preferencyjnych warunkach.”

Spośród powyższych szczególnie interesujący jest zapis dotyczący wymaganych godzin pracy przedsiębiorcy. Jest to dość unikatowe rozwiązanie, pozwalające jednak w pewien sposób wpływać na kształt okolic lokali komunalnych, poprzez utrzymanie ruchu do późniejszych godzin. Należy zwrócić uwagę jednak, że jego skuteczność z uwagi na fakultatywny charakter oraz tylko 15% bonifikatę może być ograniczona. Niemniej jednak zapisy tego typu mogą pozwolić na aktywne zarządzanie przestrzenią miejską i zmianę jej oblicza poprzez pewną formę tematyzacji.

W przypadku **Torunia** specjalne zasady najmu dla podmiotów prowadzących określoną formę działalności przejawiają się przede wszystkim w preferencjach czynszowych. Ponadto podstawową preferencją oferowaną podmiotom prowadzącym określoną formę działalności jest umożliwienie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

uzyskania lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej. Obie formy wsparcia, z jednym wyjątkiem nie zostały ograniczone terytorialnie, skierowane są one także przede wszystkim do organizacji pozarządowych, dla których określone zostały specjalne zasady najmu oraz szczególne obniżki czynszu, co zostało opisane we wcześniejszej części opracowania.

Oprócz organizacji pozarządowych szczególne zasady najmu dotyczą lokali użytkowych położonych na obszarze historycznego centrum miasta, których najemcy prowadzić będą działalność umieszczoną na liście stanowiącej załącznik do uchwały i prezentującej listę branż chronionych, zanikających i preferowanych. Zapisy definiujące te preferencje przedstawiono poniżej:

§ 8a. 1. Stawki czynszu za lokale użytkowe położone na obszarze Zespołu Staromiejskiego miasta Torunia, tj. obszarze ograniczonym ulicami: Bulwar Filadelfijski, Aleja Jana Pawła II, Wały gen. Sikorskiego, Szumana, Wola Zamkowa, wynajmowane przez mikroprzedsiębiorstwa na prowadzenie działalności gospodarczej w branży wskazanej w załączniku nr 2 do uchwały, mogą być obniżone na wniosek najemcy, nie więcej jednak niż o 30%.

2. Obniżona stawka czynszu obowiązuje przez okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych, pod warunkiem, że przedsiębiorca w tym okresie, nie zmieni przedmiotu działalności na inny, który nie uprawnia do obniżki zgodnie z ust. 1.

3. Kolejne obniżki stawki stosuje się na wniosek najemcy przez następne okresy dwunastomiesięczne, jeżeli przedsiębiorca złoży oświadczenie, o dalszym prowadzeniu działalności w branży wskazanej w załączniku nr 2 do uchwały.

Załącznik Nr 2 do uchwały wymieniony powyżej zawiera następującą listę branż preferowanych:

„1) szewstwo naprawkowe; 2) obuwnictwo miarowe; 3) wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego; 4) krawiectwo naprawkowe; 5) krawiectwo miarowe; 6) modniarstwo, czapnictwo, kapelusznictwo; 7) gorseciarstwo na miarę; 8) naprawa sprzętu AGD i RTV; 9) ślusarstwo; 10) stolarstwo; 11) tapicerstwo; 12) kaflarstwo; 13) zduństwo; 14) garncarstwo; 15) witrażownictwo; 16) organmistrzostwo; 17) naprawa i konserwacja wag; 18) zegarmistrzostwo; 19) kowalstwo artystyczne; 20) odlewnictwo artystyczne; 21) rymarstwo; 22) złotnictwo artystyczne; 23) introligatorstwo; 24) kuśnierstwo; 25) szklarstwo; 26) sztukatorstwo; 27) grawerstwo /w kamieniu i metalu; 28) brzoźnictwo i pozłotnictwo; 29) kaletnictwo; 30) wyprawa skór futerkowych; 31) tokarstwo w drewnie; 32) rzeźba w drewnie; 33) usługi fotograficzne; 34) lutnictwo; 35) antykwariaty; 36) księgarnie; 37) magiel; 38) renowacja zabytkowych przedmiotów; 39) filatelistyka; 40) działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki sklasyfikowana w sekcji J w dziale 62 wg PKD (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności).”

Powyższe zapisy stanowią pewną formę tematyizacji obszaru miejskiego, ograniczają się jednak do promowania działalności o charakterze rzemieślniczym, która traci na popularności i jest wypierana przez działalność o większym potencjale komercyjnym. Obecne zapisy prawa lokalnego w Toruniu nie pozwalają na prowadzenie skutecznej tematyizacji obszarów miejskich poprzez promowanie lokalizacji określonych funkcji w wybranej przestrzeni miejskiej. Możliwe byłoby to jedynie za



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

każdorazową indywidualną zgodą prezydenta miasta przewidzianą do stosowania w sytuacjach wyjątkowych.

Analiza regulacji dotyczących zarządzania zasobem użytkowym **w Poznaniu**, pokazuje, że podstawową formą szczególnych zasad najmu lokali przeznaczonych na prowadzenie określonej formy działalności jest umożliwienie wynajmowania tego typu lokali w drodze bezprzetargowej.

Zasady gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych wymieniają dwa takie przypadki w Dziale IV ust 1 punkt 3, które dotyczą możliwości wynajęcie z pominięciem przetargu:

„a) lokali, w których ma być prowadzona działalność w zakresie pomocy społecznej, oświatowa, kulturalna, charytatywna, itp.,(...)

m) – „lokal z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki”

Ponadto w załączniku do zarządzenia prezydenta miasta w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych określone zostały preferencyjne stawki czynszu dla „publicznych przedszkoli, szkół i placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Miasto Poznań, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz rad osiedli”. Obejmują one:

- Podmioty posiadające kontrakty z Narodowym Funduszem Zdrowia, jak również bez kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia w dziedzinach niekontraktowanych, tj. diagnostyka laboratoryjna i obrazowa, medycyna pracy, protetyka stomatologiczna.
- Lokale wynajmowane pielęgniarcom i położnym oraz stowarzyszeniom wspierającym działalność związaną z ochroną zdrowia.
- Podmioty nieposiadające kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, a prowadzące działalność związaną z ochroną zdrowia.
- Publiczne przedszkola, szkoły i placówki oświatowe, dla których organem prowadzącym jest Miasto Poznań.
- Rady Osiedli.

Inną drogą, pozwalającą na wynajem powierzchni na prowadzenie określonej działalności na specjalnych zasadach jest udostępnienie powierzchni takim podmiotom w oparciu o umowę o korzystanie. Zgodnie z zapisami Rozdziału V *Uchwały w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych* oraz Rozdziału IV *Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych*, takie prawo przysługuje podmiotom wskazanym w lit. a, pkt 3, ust. 1 Rozdziału IV *Uchwały* jako te, którym przysługuje prawo



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

wynajęcia powierzchni z pominięciem przetargu. (prowadzące działalność w zakresie pomocy społecznej, oświatowej, kulturalnej, charytatywnej, itp.,).

Umożliwia to wynajęcie na preferencyjnych warunkach lokali przeznaczonych na prowadzenie działalności na rzecz lokalnej społeczności. W przypadku umowy o korzystanie, co zostało opisane wcześniej możliwe jest uzyskanie nieruchomości nieodpłatnie, w zamian za utrzymanie jej w odpowiednim stanie technicznym. Zakres obowiązków dotyczących utrzymania nieruchomości, spoczywający na najemcy jest za każdym razem ustalany indywidualnie z korzystającym. Szczegółowe zapisy regulujące te kwestie zawarte w dokumentach Poznania przedstawione zostały poniżej:

Uchwała w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych: Rozdział V:

„1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe, fortów i tym podobnych budowli oraz lokali udostępnianych na cele wskazane w lit. a, pkt 3, ust. 1 rozdziału IV Kryteria wyboru najemców, w szczególności podmiotom prowadzącym przedszkola, szkoły i placówki publiczne, o których mowa w art. 80 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. 2004 Nr 256 poz. 2572 z późn. zm.), Prezydent Miasta Poznania może zawrzeć umowy o korzystanie z wymienionych powyżej składników zasobu użytkowego, na zasadach ustalonych w niniejszym rozdziale. „

2. Miasto Poznań może również zawrzeć z podmiotami prowadzącymi przedszkola niepubliczne umowę o korzystanie z nieruchomości (...), pod warunkiem, że podmioty te zapewnią ofertę edukacyjną na poziomie co najmniej porównywalnym z ofertą przedszkoli publicznych prowadzonych przez Miasto Poznań, oraz stosowania przez nie zasad odpłatności za korzystanie z przedszkola niepublicznego w wysokości obowiązującej dla przedszkoli publicznych (...) wraz z przyjętym systemem ulg. (...)

5. Podmioty, z którymi zawarte będą umowy o korzystanie, nie płacąc wynagrodzenia oddającemu do korzystania, ponoszą wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy oraz jego posiadaniem i utrzymaniem, w tym w zakresie zapewnienia zarządcy, obsługi technicznej budynków, opłat publiczno-prawnych, kosztów remontów i ulepszeń, a w przypadku lokali również kosztów w odniesieniu do części wspólnych budynków, oraz opłat za media i usługi dodatkowe, w tym uzyskiwane za pośrednictwem Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych. Wykaz kosztów, które będzie ponosić biorący do korzystania, zostanie wskazany indywidualnie w umowie pomiędzy oddającym a biorącym do korzystania.

6. Mając na względzie bezpieczeństwo korzystania i właściwą eksploatację składników zasobu oraz ich dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych, podmioty, z którymi zawarte będą umowy o korzystanie, zobowiązane będą w szczególności do:

1) wykonania prac remontowo-budowlanych, w tym co do zasady obciążających właściciela, oraz ponoszenia dalszych nakładów w trakcie trwania umowy według przyjętego harmonogramu i zakresu rzeczowego prac lub o wartości na poziomie ustalonego przez Prezydenta Miasta



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Poznania procentu wartości odtworzeniowej, celem utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym;

2) zlecenia zarządzania nieruchomością przez osobę posiadającą niezbędne uprawnienia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), oraz przeprowadzania okresowych przeglądów obiektów budowlanych, wymaganych przepisami prawa budowlanego, chyba że świadczenia te będą uzyskiwane za pośrednictwem Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych;

3) zapewnienia dostaw i usług niezbędnych do prawidłowego utrzymania i eksploatacji składnika zasobu będącego przedmiotem umowy o korzystanie.

Rozdziału IV Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych,

„1. Zawarcie umowy o korzystanie wymaga zgody Prezydenta Miasta Poznania. Okres, na który zostanie zawarta umowa o korzystanie, ustala Prezydent Miasta Poznania, uwzględniając w szczególności wniosek ubiegającego się o zawarcie umowy oraz wysokość planowanych do poniesienia przez wnioskodawcę nakładów remontowo-budowlanych.

2. Podmioty, z którymi zawarte będą umowy o korzystanie, nie płacąc wynagrodzenia oddającemu do korzystania, ponoszą wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy oraz jego posiadaniem i utrzymaniem. Wykaz kosztów, które ponosić będzie biorący do korzystania, zostanie wskazany przez oddającego do korzystania indywidualnie w umowie o korzystanie.

3. Obowiązki biorącego do korzystania ustali indywidualnie oddający do korzystania w umowie pomiędzy oddającym a biorącym do korzystania.(...)”

W **Warszawie** podobnie jak w innych analizowanych miastach specjalne warunki najmu lokali na prowadzenie określonej działalności dotyczą przede wszystkim możliwości wynajęcia lokalu w drodze bezprzetargowej oraz zastosowania w jego przypadku minimalnych dopuszczonych Uchwałą Rady Miasta oraz Zarządzeniem Prezydenta Miasta stawek czynszów. Zgodnie z Uchwałą, na okres od 3 do 10 lat, poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

„1) na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi, a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową; (...)

5) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego o której mowa w art.4 ust. 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz na prowadzenie przez te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową, przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

przeznaczona na dalszą działalność w sposób określony w statucie zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta m.st. Warszawy.”

Dodatkowo w Zarządzeniu Prezydenta w odniesieniu do umów na okres do 3 lat dopuszczono wynajmowanie lokali z pominięciem przetargu:

„4) na rzecz osób prawnych m.st. Warszawy na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi, a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;

5) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz na prowadzenie przez te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową, przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i przeznaczana na dalszą działalność w sposób określony w statucie, z zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta m.st. Warszawy;

14) na rzecz przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na terenie likwidowanych przez m.st. Warszawę targowisk, pawilonów handlowych oraz hal kupieckich, z wyłączeniem osób prowadzących handel obwoźny, z zastrzeżeniem, że działalność gospodarcza tych przedsiębiorców została zarejestrowana z siedzibą w Warszawie, w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy lub została wpisana do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej z miejscem wykonywania działalności gospodarczej na terenie m.st. Warszawy.”

W ww. przypadkach stawki za najem ustalane są w drodze negocjacji stron, przy czym „w odniesieniu do lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 14 stawka od której należy rozpocząć negocjacje nie może być niższa niż wywoławcza stawka przewidziana dla lokali wystawianych do konkursu.”. Zgodnie z zapisami uchwały i zarządzenia dolny limit stawek czynszu stanowi – „suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy”.

W celu zapewnienia transparentności postępowania „ (...) Informacja o lokalu wynajętym na zasadach określonych w ust. 1, z podaniem nazwy najemcy, położenia i powierzchni lokalu oraz stawki czynszu jest publikowana na stronie internetowej urzędu dzielnic m.st. Warszawy właściwego ze względu na położenie lokalu).

Dodatkowe przepisy określające specjalne zasady najmu na prowadzenie określonej działalności dotyczą dopuszczenia obniżenia stawek rynkowych na prowadzenia określonej działalności komercyjnej – o charakterze rzemieślniczym. Taką możliwość daje § 10 Zarządzania Prezydenta Miasta.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

§ 10 W celu stworzenia warunków funkcjonowania usług rzemieślniczych, z uwzględnieniem unikatowych usług rzemieślniczych, zarząd dzielnicy określa rodzaje usług rzemieślniczych, których działalność na terenie dzielnicy jest pożądana oraz minimalne stawki czynszu z tytułu najmu lokalu na rzecz podmiotów świadczących te usługi.”

Wykonując jego postanowienia zarządy dzielnic określiły zarówno poziom dopuszczalnych obniżek stawki czynszu oraz zakres działalności, której prowadzenie do nich upoważnia. Regulacje przyjęte przez Zarząd Dzielnicy Ochota, oraz Zarząd Dzielnicy Praga Północ przedstawiono poniżej:

„Ustala się wyjściową stawkę czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych na rzecz podmiotów świadczących usługi rzemieślnicze, których działalność jest pożądana na terenie Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, w celu promowania ich rozwoju na terenie Dzielnicy – w wysokości obniżonej dla danego lokalu do 60% w stosunku do podstawowej stawki wyjściowej dla lokali przeznaczonych do wynajęcia.”

Rodzaje usług rzemieślniczych, których takie prawo dotyczy zostały określone w załączniku do uchwały i w przypadku Pragi Północ są to: *bieliźniarstwo/gorseciarstwo, brązownictwo, ceramika artystyczna, cholewkarstwo, cukiernictwo własne z tradycją, grawerstwo, introligatorstwo, kapelusznictwo-czapnictwo, kaletnictwo, kowalstwo artystyczne, krawiectwo, kuśnierstwo, maglowanie bielizny, naprawa maszyn do szycia, ramiarstwo, renowacja antyków, repasacja i artystyczne cerowanie, rymarstwo, stolarstwo artystyczne, szewstwo, szklarstwo, sztukatorstwo, ślusarstwo, tapicerstwo, usługi antykwareczne, witrażownictwo, zegarmistrzostwo, złotnictwo, inne unikatowe usługi rzemieślnicze po akceptacji Zarządu Dzielnicy.*

Zapisy przyjęte przez Zarząd Dzielnicy Ochota:

§ 4 W celu stworzenia warunków funkcjonowania na terenie Dzielnicy Ochota usług rzemieślniczych, z uwzględnieniem unikatowych usług rzemieślniczych, których działalność na terenie dzielnicy Ochota jest pożądana, ustala się możliwość stosowania minimalnych stawek czynszu najmu o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały w stosunku do lokali użytkowych wynajmowanych na cele świadczenia wyłącznie (wykonywania w nich) poniższych usług:

bytowych: zegarmistrzowskich, szewskich, krawieckich, fryzjerskich, maglowniczych, naprawy AGD i RTV, ślusarskich, usługi elektromechanicznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, xero, optycznych, mechaniki precyzyjnej;

unikatowych: wykonywanych w ramach rękodziela artystycznego z dziedziny tkactwa, hafciarstwa, koronkarstwa, pozłotnictwa, metaloplastyki, ceramiki, bednarstwa, kowalstwa, witrażownictwa, medalierstwa, introligatorstwa, płatnerstwa, rusznikarstwa, ludwisarstwa, rymarstwa, kuśnierstwa, wikliniarstwa, organomistrzostwa, sztuki rzeźbienia w kamieniu, drewnie, metalu, szkłe i innych materiałach.”



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

4.7. Podsumowanie i wnioski

Analizując zapisy uchwał i zarządzeń prezydentów obowiązujące w poszczególnych analizowanych miastach należy mieć na uwadze to, że w każdym z miast zasób lokali użytkowych ma nieco inny charakter i w zależności od jego stanu i stanu lokalnego rynku najmu, inne są podejmowane i dopuszczalne działania określone regulacjami administracyjnymi i prawa miejscowego.

Z uwagi na powyższe wyciągając wnioski z poszczególnych zapisów należy mieć na uwadze charakterystykę zasobu lokali użytkowych w Łodzi i lokalne uwarunkowania rynkowe w tym w szczególności:

- bardzo duży zasób lokali użytkowych Miasta,
- relatywnie niski poziom czynszów za powierzchnię lokali użytkowych znajdujących się w zasobie nieruchomości – niższy niż średnia na rynku komercyjnym;
- zły stan techniczny – przeznaczenie znacznej części zasobu do remontu;
- wysoki poziom pustostanów zarówno w zasobie jak i na całym lokalnym rynku,
- silną konkurencję ze strony centrów handlowych, z których znaczna część zlokalizowana jest na obrzeżach Śródmieścia.

Analiza rozwiązań stosowanych w innych miastach wskazuje na relatywnie duży poziom swobody pozostawiany zarządcom zasobu w decydowaniu zarówno o poziomie stawek czynszu jak i o stosowaniu odpowiednich ulg lub specjalnych zapisów umownych. Szczególnie wyróżnia się pod tym względem Warszawa, gdzie znaczna część kompetencji została scedowana na poziom dzielnic i lokalnego zarządcę nieruchomości zasobu. Biorąc pod uwagę jedną z podstawowych cech rynku nieruchomości, jaką jest niejednorodność, należy uznać takie działanie za właściwe. Tylko zarządca zasobu posiada odpowiednią wiedzę, na temat poszczególnych nieruchomości, aby stosować bonifikaty tylko w przypadku wynajmu tych nieruchomości, które tego potrzebują, aby nie pozostawiać pustostanami.

Zapisy uchwał i zarządzeń w analizowanych miastach z wyjątkiem Poznania pozwalają na rozliczanie nakładów ponoszonych na poprawę stanu technicznego nieruchomości podnoszącego jej wartość poprzez obniżenie płaconego najmu. W Warszawie dopuszczalne jest także rozliczenie w ten sam sposób nakładów dostosowujących nieruchomość do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Taki model postępowania sprawdza się, zwłaszcza w przypadku zasobu, który charakteryzuje się nienajlepszym stanem technicznym – jak w przypadku Łodzi. Najbardziej swobodne, a przez to pozwalające na największą aplikację są regulacje warszawskie, które decydują o wielkości i sposobie rozliczenia pozostawiają zarządcy zastrzegając jedynie, że zwolnienie nie może obejmować należności innych niż czynsz. Nieco nadmierne wydaje się być ograniczenie stosowane w Rudzie Śląskiej dotyczące możliwości rozliczenia czynszu poprzez poniesione nakłady jedynie raz na 20 lat. Wydaje się to być jedynie ograniczeniem nakładanym na zarządcę, które zwłaszcza z ograniczeniem rozliczania czynszu przez okres 2 lat może utrudnić doprowadzenie nieruchomości do dobrego stanu technicznego.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

We wszystkich analizowanych miastach przewidziane zostały możliwości obniżenia podstawowych stawek czynszowych dla organizacji pozarządowych i podmiotów pożytku publicznego. Zasady i wielkość dopuszczalnych obniżek są zróżnicowane i w różnym stopniu sprecyzowane. Najbardziej rozbudowany system regulacji posiada w tej materii Toruń, gdzie poziom bonifikaty został uzależniony od obszaru działania organizacji pozarządowej.

Jako pozytywne przykłady można wskazać także zapisy stosowane w Warszawie i Rudzie Śląskiej dotyczące oczekiwania na pozwolenia administracyjne, w tym oczekiwanie na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych. Obniżenie lub zwolnienie z czynszu w tym okresie, zwłaszcza, jeżeli czas jego trwania zależy od Miasta jako wynajmującego zasób w złym stanie technicznym stanowi zachętę dla potencjalnych najemców do adaptacji lokali do aktualnie wymaganego standardu technicznego. W takim przypadku istnieje możliwość rozliczenia obniżonego czynszu w kolejnych okresach najmu lub zastosowanie czynszu kroczącego, co zostało opisane w dalszej części opracowania.

Bonifikaty czynszowe z tytułu prowadzonych w sąsiedztwie nieruchomości prac budowlanych, które utrudniają do niej dostęp lub korzystanie z niej zostały uwzględnione de facto jedynie w Warszawie. Brak jest jednak jasnego mechanizmu decydującego o poziomie bonifikaty, co zostało pozostawione do decyzji Zarządu Dzielnicy. W tym kontekście należy wskazać na konieczność gromadzenia odpowiednich danych od najemców, które pozwolą stosować automatyczny mechanizm bonifikat z tego tytułu. Zakres niezbędnych danych oraz potencjalne ich wykorzystanie zostało opisane w dalszej części w rozdziale poświęconym czynowi od obrotu.

Mniej popularne rozwiązania to obniżki z tytułu udostępnienia toalet do użytku publicznego – rozwiązania w tym zakresie zostały zastosowane jedynie w Warszawie. Poziom obniżek podlega decyzjom zarządów dzielnic, natomiast decyzję o udzieleniu obniżki w oparciu o odrębne porozumienie do umowy najmu zawiera zarządca zasobu. Takie rozwiązanie pozwala uniknąć stosowania obniżki dla wszystkich chętnych, co mogłoby stanowić istotny uszczerbek na potencjalnych przychodach urzędu miasta.

Minimalny poziom czynszu z tytułu najmu po uwzględnieniu bonifikat w większości analizowanych przypadków zobowiązuje najemców do pokrywania kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, co zostało opisane w zróżnicowany sposób. Podsumowując można wskazać na dopuszczenie obniżenia czynszu do takiego poziomu, aby właściciel nieruchomości nie ponosił żadnych kosztów związanych z jej bieżącym użytkowaniem przez najemcę.

Podobnie dość spójne są stosowane zasady waloryzacji czynszów, które powiązane są ze wskaźnikiem inflacji. Negatywny przykład w tym zakresie można wskazać w przypadku Rudy Śląskiej, gdzie dopuszczalne są modyfikacje czynszu poprzez jednostronna decyzję prezydenta miasta, co wprowadza dodatkowy element ryzyka dla potencjalnych najemców i jest niezgodne z praktyką na rynku komercyjnym.

W większości analizowanych miast – ponownie z wyjątkiem Poznania – władze miasta przewidziały możliwość preferencyjnych zasad najmu na prowadzenie określonej formy działalności gospodarczej. W większości przypadków są to rozwiązania stwarzające preferencyjne warunki do prowadzenia

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

działalności o charakterze rzemieślniczym lub rękodzielniczym. Należy wskazać, że tego typu działania, chociaż pozytywne, nie mają szansy na wykształcenie atrakcyjnego centrum miasta. W analizowanych zapisach szczególnie brakuje przemyślanej strategii dotyczącej kształtowania oferty centrum miasta. Pozytywne przykłady, chociaż o niewielkiej „sile rażenia” można wskazać na przykładzie Rudy Śląskiej, gdzie wprowadzone zostały regulacje m.in. promujące przedłużone godziny otwarcia sklepów.

Podsumowując przeprowadzoną analizę rozwiązań regulacyjnych dotyczących polityki czynszowej, należy wskazać, że w większości analizowanych miast stosowane są zbliżone rozwiązania, występują natomiast różnice wynikające z poziomu delegacji kompetencji do zarządcy zasobu oraz będące rezultatem wielkości oraz jakości zasobu którym dysponują poszczególne miasta. Największy zakres dopuszczalnych bonifikat oraz największa swoboda w ich zakresie została przewidziana w Warszawie, podczas gdy najbardziej szczegółowe rozwiązania dotyczące organizacji pozarządowych i pożytku publicznego są stosowane w Toruniu. Analiza zapisów prawa lokalnego zwraca także uwagę na brak we wszystkich przypadkach rozwiązań analogicznych do tych stosowanych na rynku nieruchomości komercyjnych znajdujących się w rękach prywatnych. W szczególności brak jest takich rozwiązań jak wakacje czynszowe, czynsz kroczący, czynsz od obrotów, kontrybucje na rzecz najemcy itp. Pod względem zastosowania tzw. miękkich zachęt dla najemców władze miast i zarządcy zasobem lokali użytkowych nie dysponują interesującą ofertą.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

5. Analiza porównawcza opracowań analitycznych w kontekście zarządzania zasobem lokali użytkowych Miasta Łódź

W celu określenia rekomendacji odnośnie polityki czynszowej oraz sposobów ożywienia centrum miasta w Łodzi przeprowadzono analizę opracowań przygotowanych w ramach wcześniejszych etapów realizacji zadania pn. „Opracowanie zestawu rekomendacji i modeli dla prowadzenia procesu rewitalizacji w centrum Łodzi” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013.

Celem niniejszej analizy jest zestawienie przede wszystkim wyników badań ankietowych prowadzonych wśród społeczności miasta Łodzi tj.:

- Analizy kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi,
- Analizy przestrzennej wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów,
- Diagnozy warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego,

z przeprowadzoną na własną rękę analizą zasobu gminnych lokali użytkowych oraz z analizą przeprowadzoną na zlecenie Miasta Łodzi przez firmę DTZ obejmującą:

- Analizę stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej.

5.1. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników analizy kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi

5.1.1. Wnioski z analizy danych statystycznych

Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi została przeprowadzona na próbie 1500 osób, struktura badanej próby odzwierciedla strukturę populacji mieszkańców Łodzi pod względem wieku, miejsca zamieszkania oraz płci⁵. Analiza została opracowana jako jedna z zestawu analiz i diagnoz dotyczących kryteriów wyboru miejsc zamieszkania w Łodzi, w ramach realizacji Projektu „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi” realizowanego na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju i współfinansowany przez Unię Europejską z Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013.

Wnioski płynące z przedstawionych w raporcie danych statystycznych oraz prognoz ich zmian na najbliższe lata dla Łodzi i właścicieli lokali użytkowych w tym władz miasta są raczej pesymistyczne. Należy zwrócić uwagę, że malejąca populacja miasta, podobnie jak w przypadku zmniejszającej się populacji studentów przekłada się na malejącą liczbę potencjalnych odbiorców dóbr i usług, co wywiera rosnącą presję na działające w Łodzi firmy handlowe i usługowe. W konsekwencji, w przypadku nie podjęcia działań zaradczych, będzie to prowadziło do mniejszego zapotrzebowania

⁵ Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi s.24.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

na lokale użytkowe, co może dodatkowo utrudnić skuteczne zarządzanie zasobem lokali użytkowych miasta.

Pozytywnym aspektem zawartym w analizie danych statystycznych, jest relatywnie duża (w porównaniu z innymi polskimi miastami) siła nabywcza mieszkańców Łodzi na lokalnym rynku nieruchomości. Pomimo ogólnego wskazywania na brak atrakcyjnych miejsc zatrudnienia w okolicy, oraz wysokie jak na miasta wojewódzkie bezrobocie, świadczy to o tym, że osoby, które znalazły pracę w Łodzi mają lepsze możliwości finansowe zakupu własnego mieszkania aniżeli w innych miastach. Taki stan rzeczy jest głównie rezultatem relatywnie niskich cen mieszkań, które (jak wynika z przeprowadzonej analizy) zwłaszcza na rynku wtórnym w Łodzi są jednymi z najniższych w miastach wojewódzkich w Polsce. Ceny wywoławcze za mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi są zbliżone do cen w Bydgoszczy oraz niższe od cen mieszkań w takich miastach jak Białystok, Opatów czy Rzeszów, które są znacznie mniejsze aniżeli Łódź. Jednocześnie ceny na rynku pierwotnym plasują Łódź na 7 miejscu w kraju. Tak niski poziom cen na rynku wtórnym oraz znaczna różnica pomiędzy rynkiem wtórnym i pierwotnym świadczy o negatywnej relacji popytu do podaży na rynku wtórnym. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy upatrywać można m.in. w niedopasowaniu oferty rynkowej do potrzeb potencjalnych nabywców, co niejako wynika z dalszej części wyników badania. To z kolei sugeruje, że w nadchodzących latach szczególnie rozwijać się będą obszary miasta, w których powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Oferuje ona przeważnie lepszy standard mieszkań i budynków, a także uporządkowane i czyste otoczenie w przeciwieństwie do starego zasobu mieszkaniowego dostępnego obecnie na rynku wtórnym.

Z punktu widzenia zarządzania zasobem lokali użytkowych może to sugerować pogorszenie atrakcyjności miejsc/lokalizacji, które są obecnie popularne (zlokalizowane przy obszarach zabudowy historycznej, stanowiące lokalne centra handlu i usług), przy jednoczesnym wzroście komercyjnej atrakcyjności nowych obszarów w obrębie Strefy Wielkomiejskiej. **Mając na uwadze potrzebę rozwoju Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi, należałoby zidentyfikować obszary rozwoju nowoczesnej zabudowy na jej obszarze i skoncentrować działania w zarządzaniu zasobem lokali użytkowych na przygotowaniu odpowiedniej oferty (lokale odpowiedniej wielkości, w dobrym stanie technicznym itp.) w ramach zasobu, który Miasto Łódź posiada w tych lokalizacjach.** Ponieważ informacje o wszystkich inwestycjach (decyzje o WZ, pozwolenia na budowę, plany miejscowe) i transakcjach dotyczące rynku nieruchomości (Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości) są gromadzone przez Urząd Miasta Łodzi, posiada on wszelkie niezbędne informacje na temat przyszłych kierunków rozwoju lokalnego rynku nieruchomości a w konsekwencji rozwoju miasta. Analiza takich informacji umożliwia przygotowanie działań z wyprzedzeniem i przeprowadzenie odpowiednich prac dostosowawczych, lub też wdrożenie nowej polityki czynszowej oraz zachęt do lokowania nowych usług w tym rejonie. Wspomniane prace dostosowawcze możliwe są do realizacji w ramach planów rewitalizacji, kluczowe jest jednak to, aby w procesie rewitalizacji nie skupiać się jedynie na poprawie stanu technicznego nieruchomości użytkowych, ale także dostosować ich ofertę do potrzeb rynkowych pod kątem wcześniej wspomnianych aspektów takich jak: wielkość lokali, funkcjonalne zagospodarowanie, wyposażenie w odpowiednie media.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

5.1.2. Wnioski z badania CAPI i IDI

Przeprowadzone badanie CAPI w odniesieniu do mieszkańców Łodzi, podobnie jak badanie przeprowadzone wśród studentów wskazuje na ogólnie wysoki poziom zadowolenia mieszkańców Łodzi z ich warunków mieszkaniowych. Jedynie 13 % ankietowanych twierdzi, że warunki mieszkaniowe w Łodzi są złe, lub zdecydowanie złe co nadal stanowi znaczny odsetek, jednak dla ponad 60% respondentów warunki mieszkaniowe w Łodzi są raczej lub zdecydowanie dobre. Wymienione przez respondentów główne zalety zamieszkania w Łodzi to:

- dostęp do punktów usługowych,
- przyjaźni ludzie,
- położenie geograficzne miasta,
- bogata oferta pubów, klubów i innych punktów gastronomicznych,
- możliwość uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych.

Lista zalet charakteryzujących Łódź, wymienianych przez mieszkańców miasta jest zbliżona do przedstawianej przez ankietowanych studentów. Wskazuje na zadowolenie mieszkańców z dostępnej w Łodzi oferty handlowo-usługowej oraz możliwości spędzania wolnego czasu. Analiza pokazuje, że w skali całego miasta mieszkańcy są zadowoleni z ofertowanego przez nie wachlarza możliwości zakupowych, możliwości skorzystania z usług oraz miejsc i form spędzania wolnego czasu. Analiza taka na poziomie całego miasta nie wskazuje jednak, czy i gdzie w jego granicach występują obszary o niedostatecznej ofercie handlowo-usługowej lub niedostatecznym dostępie do podstawowych usług. Uzyskanie takich informacji wymagałoby geograficznego przyporządkowania ankietowanych mieszkańców i ich odpowiedzi w tym zakresie.

Zdecydowanie większa koncentracja odpowiedzi w kilku wybranych aspektach dotyczyła cech Łodzi, które negatywnie oddziałują na warunki zamieszkiwania. Najważniejsze z nich wskazane przez respondentów to:

- brak miejsc pracy,
- głośno i brudno,
- zła komunikacja,
- brak poczucia bezpieczeństwa,
- wysokie koszty utrzymania.

Wskazania mieszkańców w tym badaniu są bardzo zbliżone do wskazań studentów w ramach badania ich preferencji mieszkaniowych. Oznacza to, że zarówno osoby pochodzące spoza Łodzi (78% ankietowanych studentów zamieszkiwało w domach studenckich), jak i osoby zamieszkujące w tym mieście na stałe podobnie postrzegają miasto.

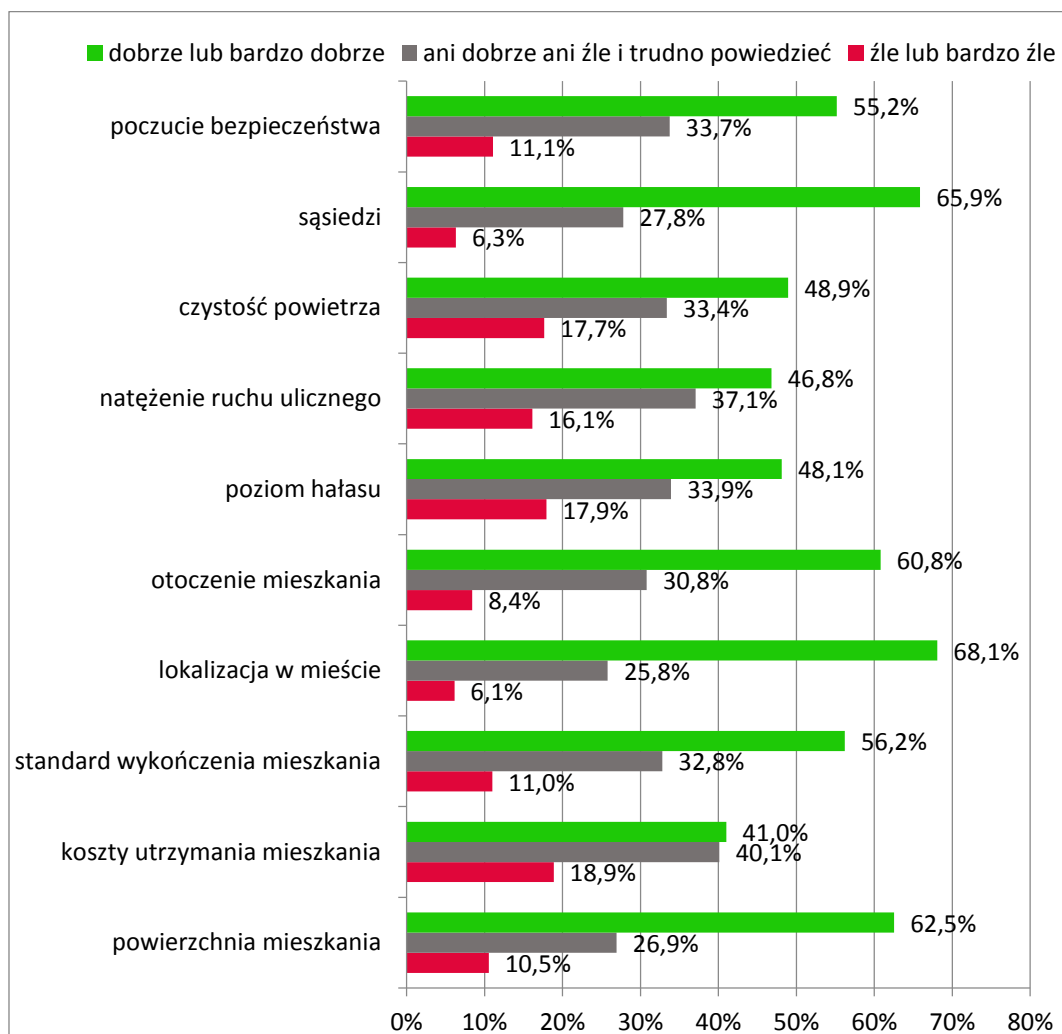
W obu przypadkach najwięcej wskazań otrzymały takie cechy jak „brak miejsc pracy” oraz „głośno i brudno”, co podkreśla znaczenie tych aspektów z punktu widzenia dominującej części społeczeństwa. Analizując udzielane odpowiedzi w kwestii komunikacji należy mieć jednak na uwadze, że w ostatnich

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

latach w znacznej części miasta prowadzone są prace remontowe mające na celu przebudowę dróg oraz budowę dworca Łódź Fabryczna, co znacząco utrudnia komunikację w ramach miasta oraz częściowo dojazd do miasta.

Rysunek 2. Ocena własnego miejsca zamieszkania pod względem poszczególnych aspektów



Źródło: Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi, s. 32.

Postrzeganie dostępności różnych usług i miejsc użyteczności publicznej z punktu widzenia mieszkańców Łodzi jest ogólnie także bardzo dobre. Potwierdza to wcześniej wymienianą główną zaletę zamieszkania w Łodzi. Takie obiekty jak przystanek komunikacji miejskiej, mały sklep spożywczy, żłobek, przedszkole, szkoła znajdują się przeważnie w odległości mniejszej niż 15 min marszu. Oznacza to, że w znacznej mierze mieszkańcy będą docierali do nich po prostu pieszo, chociaż w przypadku przystanków komunikacji miejskiej i lokalnych sklepów spożywczych granica pierwszego przedziału (o najlepszej charakterystyce) powinna być znacznie poniżej 15 min. W dużym mieście jakim jest Łódź, konieczność marszu ok. 15 min do przystanku lub sklepu spożywczego nie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

może być jednak traktowana jako atrakcyjna. Dobrze zlokalizowane mieszkania powinny być oddalone o nie więcej niż 5 min marszu od sklepu spożywczego i przystanku komunikacji miejskiej. Nie bez znaczenia pozostaje także to, ile linii komunikacyjnych obsługuje dany przystanek i z jaką częstotliwością. Informacji na ten temat nie ma jednak w przeprowadzonym badaniu, co nie pozwala na wyciąganie dalszych wniosków w tym kierunku.

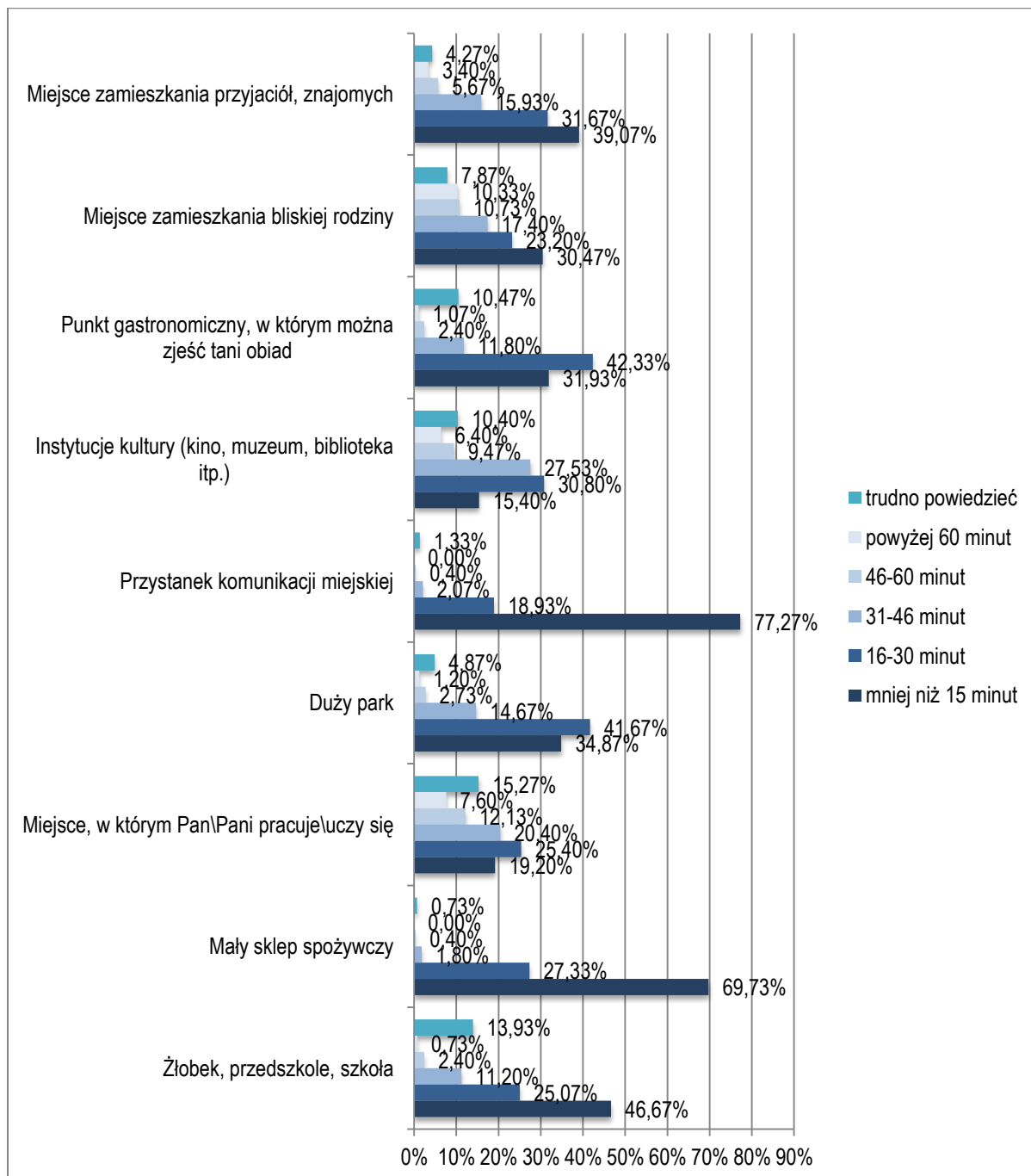
Odpowiedzi respondentów sugerują, że większe odległości dzielą znaczną część mieszkańców od takich obiektów jak instytucje kultury, miejsce zamieszkania przyjaciół i rodziny, punktów gastronomicznych oferujących tanie obiady czy też tereny zielone. Są one położone w odległości, której pokonanie wymaga ponad 15 min. marszu, co może sugerować, że mieszkańcy aby dostać się do nich będą własny środek transportu jak samochód, rower lub komunikację miejską. Oznacza to także, że obiekty takie jak instytucje kultury, punkty gastronomiczne czy tereny zielone mają znacznie większy powierzchniowo obszar oddziaływania, w związku z tym są w stanie przyciągnąć mieszkańców z większych odległości i z większego obszaru miasta.

Z punktu widzenia zarządzania zasobem lokali użytkowym można, a wręcz należy traktować takie obiekty jako ośrodki przyciągające potencjalnych klientów/odwiedzających i generujące ruch pieszy oraz celowe dojazdy. Z uwagi na generowanie w naturalny sposób ruchu, obiekty takie zapewniają dostęp do większej liczby klientów wszystkim punktom handlowym i usługowym w ich okolicy. Mogą zatem pełnić rolę integratorów (generatorów ruchu) w przestrzeni i stanowić naturalne ośrodki koncentracji usług i handlu. Właściwe ich wykorzystanie wymaga jednak przemyślanego i celowego doboru usług i oferty handlowej lokalizowanej w otoczeniu takich naturalnych generatorów ruchu. Tylko jeżeli oferta otoczenia będzie spójna, możliwe będzie osiągnięcie odpowiedniej „masy krytycznej”, dzięki której wykreowane zostanie lokalne centrum usług i dóbr o określonym profilu np. sportowo – rekreacyjnym.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Rysunek 3. Przeciętny czas dotarcia do poszczególnych lokalizacji z miejsca zamieszkania



Źródło: Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi, s. 36

Analiza preferencji mieszkaniowych Łodzian pokazuje, że w dominującej części są oni zadowoleni z obecnej sytuacji mieszkaniowej, nie tylko pod kątem lokalizacji i formy mieszkania ale także pod kątem kosztów jego utrzymania. To powoduje, że mobilność mieszkańców Łodzi została określona



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

jako ograniczona⁶, czego potwierdzeniem jest także stwierdzony wysoki poziom identyfikacji mieszkańców z ich aktualnym miejscem zamieszkania⁷. Jednocześnie wskazania mieszkańców dotyczące preferowanego miejsca zamieszkania wskazują, że np. jedynie 34% ankietowanych zamieszkujących w kamienicy wskazuje ten rodzaj zabudowy jako preferowany, zaś w przypadku budynków międzywojennych już tylko 21% ich mieszkańców wskazuje tę formę zamieszkania jako preferowaną. Tymczasem po około 20% respondentów każdej z tych grup wskazało jako preferowane miejsce zamieszkania nowoczesny budynek wielorodzinny. Podobnym zainteresowaniem cieszą się domy jednorodzinne, a nieco mniejszym mieszkania w wieżowcach i blokach z wielkiej płyty.⁸ Oznacza to, że w przypadku utrzymania się zaobserwowanych preferencji obszary zabudowane tego typu obiektami będą się rozwijały. Można zatem zakładać, że na obszarach miasta oferujących taką zabudowę zapotrzebowanie na usługi, a co zatem idzie na zagospodarowanie lokali użytkowych będzie większe. Może to oznaczać, że jednym ze sposobów zwiększenia zainteresowania zamieszkaniem w Śródmieściu, a przez to zwiększenie vitalności tego obszaru będzie lokalizacja w jego ramach zabudowy mieszkaniowej w formie preferowanej przez potencjalnych mieszkańców. Być może jest to stwierdzenie kontrowersyjne, ale bez nowej zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej nie da się przeprowadzić jej rewitalizacji. Należy podkreślić, że inwestycje na tym obszarze będą nie tylko domeną publiczną, ale – aby obszar zaczął żyć – potrzeba jak najwięcej inwestycji prywatnych, prowadzonych z poszanowaniem dla tradycji i dziedzictwa tego miejsca. Im bardziej będzie ten obszar atrakcyjny pod względem mieszkaniowym, tym większy będzie także potencjał handlowy i usługowy Strefy Wielkomiejskiej. Jest to klasyczne sprzężenie zwrotne. Nowa zabudowa, powstała dzięki uzupełnieniu luk w zabudowie i wykorzystaniu porzuconych lokali lub nieużytków miejskich jest szansą na wprowadzenie do tego obszaru osób, które wpłyną na vitalność tej części miasta, nie powodując wypierania (*displacement*) dotychczasowych mieszkańców w związku z zajmowaniem parceli i lokali niewykorzystanych obecnie.

Jak wynika z badania, **obecnie w Śródmieściu najchętniej zamieszkaliby ludzie w wieku od 19 do 24 lat, którzy wskazują na takie zalety tej lokalizacji jak bliskość punktów handlowo-usługowych, zabytkowy charakter ulicy Piotrkowskiej oraz liczne wydarzenia kulturalno-sportowe**⁹. Jednocześnie z takimi właśnie usługami analizowany obszar jest kojarzony i są one wskazywane jako jego silne strony. **W przypadku pozostałych grup wiekowych chęć zamieszkania w centrum ograniczana jest przede wszystkim przez kojarzony z nim hałas oraz wysokie koszty utrzymania. Oznacza to, że osoby z pozostałych grup wiekowych traktują Śródmieście jako miejsce pracy, jednak niechętnie miejsce zamieszkania. Z uwagi na to lokale użytkowe w Śródmieściu swoją ofertę powinny kierować do osób młodych jako mieszkańców oraz do osób z pozostałych grup wiekowych jako regularnie odwiedzających ten obszar w celu wykonywania pracy, nauki, zakupów lub skorzystania ze specjalistycznych usług.**

⁶ Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi, s. 55.

⁷ Ibidem s. 78.

⁸ Ibidem s. 51

⁹ Ibidem, s. 46



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Należy także zwrócić uwagę, że w wynikach dotyczących istotności określonych czynników przy wyborze mieszkania, respondenci wskazywali przede wszystkim na cechy samego mieszkania, a nie na cechy jego lokalizacji. W ankiecie respondenci pominęli kwestię związaną z kosztami zakupu mieszkania, jednak została ona wyraźnie podniesiona w wynikach przeprowadzonych wywiadów IDI. **Pomijając kwestie finansowe, jako najbardziej istotne czynniki decydujące o wyborze mieszkania łodzianie wskazali dostęp do mediów i centralnego ogrzewania, niskie koszty utrzymania i odpowiednią powierzchnię.** W kontekście lokalizacji za najbardziej istotne uznana została bliskość ośrodka służby zdrowia, dopiero na 10 miejscu wskazana została bliskość sklepów spożywczych a na miejscach 13 i 14 bliskość piekarni oraz sklepu z warzywami.

Tak ustalona hierarchia istotności sugeruje, że dla większości mieszkańców w Łodzi szczególnie istotna jest charakterystyka mieszkania, a w mniejszym stopniu infrastruktura oferowana w jego bezpośrednim otoczeniu. Oznacza to, że oddziaływanie polityki zagospodarowania lokali użytkowych ma mniejszy wpływ na wybór miejsca zamieszkania aniżeli odpowiednia polityka mieszkaniowa i wspierania odpowiednich inwestycji mieszkaniowych, oferujących lokale mieszkalne o odpowiednim standardzie.

O ile podstawowe wymagania dotyczące standardu mieszkania są spełnione, wówczas osoby decydujące się na wybór nowego miejsca zamieszkania chciałyby aby w jego bezpośrednim otoczeniu znajdowały się przede wszystkim podstawowe punkty handlowo-usługowe takie jak sklepy spożywcze, piekarnie czy kioski. Wysoki poziom wskazań jako istotne mają także tereny zielone oraz przestrzenie publiczne takie jak skwery. Mniejsze, choć zbliżone znaczenie ma bliskość wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, co jest rezultatem innego charakteru tych miejsc, które dzięki sile oddziaływania wynikającej z szerokiej oferty są w stanie przyciągać klientów ze znacznych odległości.

5.2. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników analizy wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów w Łodzi

5.2.1. Analiza próby badawczej

Analiza przestrzenna wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów została przeprowadzona na próbie 500 studentów. Niestety zgodnie z przedstawionymi wynikami, należy uznać, że przebadana grupa respondentów pod kątem warunków aktualnego miejsca zamieszkania, satysfakcji z tym związanej oraz planów dotyczących przyszłego zamieszkania nie spełnia wymogów próby reprezentatywnej.

Badając populację studentów prowadzący badania skupili się na tym, aby próba badawcza odzwierciedlała rozkład populacji studentów pomiędzy poszczególne uczelnie łódzkie, co zgodnie z wynikami badań zostało spełnione. Jednocześnie jednak, w ankiecie która dotyczyła przede wszystkim aspektów związanych z miejscem zamieszkania, warunkami zamieszkania oraz preferencjami i możliwościami finansowymi w zakresie zapewnienia sobie warunków mieszkaniowych aż 78% przebadanych studentów było mieszkańcami akademików. Jednocześnie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

w tym samym badaniu, analiza danych statystycznych GUS wskazuje, że w Łodzi znajduje się jedynie niespełna 8.500 miejsc zamieszkania w domach studenckich, podczas gdy liczba wszystkich studentów (zarówno uczelni prywatnych jak i publicznych) wynosi około 83.000. Z uwagi na powyższe wyniki przeprowadzonego badania dotyczą nie tyle przestrzennego wyboru miejsc zamieszkania wśród studentów ile przestrzennego wyboru miejsc zamieszkania wśród studentów mieszkających w domach studenckich.

Pomimo wskazanej powyżej nieścisłości wyniki przeprowadzonych badań obrazują w pewien sposób zarówno obecne przesłanki wyboru miejsc zamieszkania przez studentów jak również ich preferencje odnośnie wyboru miejsc zamieszkania w przyszłości.

5.2.2. Wnioski z analizy statystycznej danych

Analiza danych statystycznych dotyczących studentów w Łodzi wskazuje na znaczny spadek ich liczby na przestrzeni ostatnich lat, co w przypadku Łodzi dotknęło nie tylko uczelnie prywatne (jak to ma miejsce w innych miastach w Polsce) ale także uczelnie publiczne. Biorąc pod uwagę zmiany demograficzne zachodzące w całym kraju można spodziewać się, że w najbliższych latach trend ten będzie kontynuowany, o ile nie zostaną podjęte działania, które miałyby temu zapobiegać.

Z punktu widzenia zarządzania lokalami użytkowymi, zwłaszcza handlowo-usługowymi studenci są grupą bardzo liczną, ale taką w której jednostki posiadają relatywnie niewielki dochód rozporządzalny. Potwierdzeniem tego są wyniki przeprowadzonego badania, gdzie spośród osób, które udzieliły odpowiedzi na to pytanie ponad połowa dysponuje miesięcznie budżetem poniżej 1.000 PLN zaś jedynie ok. 2 % budżetem przekraczającym 2.000 PLN i około 20% budżetem na poziomie 1.500 – 2.000 PLN. Jak pokazują badania zarówno przy wyborze Łodzi jako miejsca studiów jak i przy wyborze miejsca i formy zamieszkania w mieście w głównej mierze kierują się aspektami ekonomicznymi. Z uwagi na wyżej opisane ograniczenia ekonomiczne, studenci z natury są grupą docelową dla dóbr i usług niższej i średniej półki. Z uwagi na powyższe ich wymagania wobec oferty dóbr i usług są niewygórowane. Znacznie większą uwagę niżeli inne grupy przykładają natomiast do takich aspektów jak dostęp do atrakcyjnych wydarzeń kulturalnych oraz punktów oferujących różnorodne rozrywki.

Analizując poziom dochodu rozporzadzalnego studentów z przebadanej próby należy pamiętać, że w 78% stanowią ją mieszkańcy domów studenckich. Oferują one najbardziej atrakcyjne cenowo możliwości zamieszkania w związku z czym są także najbardziej popularne w grupie osób, które przy wyborze miejsca zamieszkania w pierwszej kolejności zwracają uwagę na związane z tym koszty. Dlatego też z uwagi na tak dobraną grupę docelową informacje o dochodzie rozporzadzalnym wśród studentów należy uznać za zaniżone. Potwierdzeniem tego jest rozkład osób o określonym dochodzie w zależności od miejsca zamieszkania. Wśród osób o dochodzie mniejszym niż 1.000 PLN miesięcznie ponad 90 % zamieszkuje w akademiku, podczas gdy w grupie osób o dochodzie powyżej 1.500 PLN jest to jedynie 23 %.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

5.2.3. Czynniki istotne w ocenie miejsca zamieszkania przez studentów

Odpowiedzi respondentów sugerują, że są oni grupą ogólnie zadowoloną z obecnych warunków mieszkaniowych w Łodzi. Wśród głównych pozytywnych aspektów zamieszkania wymieniają przede wszystkim niskie koszty zamieszkania, bogatą ofertę klubów i pubów oraz możliwość uczestniczenia w licznych wydarzeniach kulturalnych, a także położenie miasta w centrum kraju oraz dogodną komunikację miejską. Najwięcej zastrzeżeń dotyczy takich aspektów jak: brak pracy dla studentów, hałas i brud, zła komunikacja miejska, brak w ofercie atrakcyjnych mieszkań oraz niewystarczające poczucie bezpieczeństwa.

Odpowiedzi badanych studentów sugerują, że są oni ogólnie zadowoleni z zakresu usług i dóbr oferowanych w Łodzi, w tym w bezpośrednim otoczeniu ich miejsca zamieszkania. Pozytywnie oceniany jest zarówno dostęp do sklepów spożywczych zaspokajających podstawowe potrzeb jak również do obiektów rozrywkowych i do komunikacji miejskiej oraz do usług gastronomicznych. Należy jednak wskazać, że w przeprowadzonym badaniu jako pierwszą granicę czasu dojścia do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej czy też sklepu spożywczego ustalono na poziomie 15 min pieszej wędrowki. Podobnie jak w przypadku badania preferencji mieszkaniowych mieszkańców Łodzi jest to dość długi czas przewidziany na dotarcie do obiektów zaspokajających podstawowe potrzeby. W przypadku bardzo dobrze zlokalizowanych budynków nie powinien on przekraczać 5 min. Brak takiej granicy w przeprowadzonym badaniu nie pozwala jednak na wyciągnięcie dalszych wniosków w tym kierunku. Uwagę zwraca jednak ogólne zadowolenie z poziomu i dostępności punktów usługowych. W przypadku komunikacji podobna liczba ocen pozytywnych jak i negatywnych może sugerować, że bliskość przystanku nie decyduje o dobrej dostępności komunikacyjnej. Istotna jest także m.in. szybkość połączenia, częstość kursowania oraz liczba koniecznych przesiadek. Informacji na ten temat nie zawarto jednak w przeprowadzonym badaniu.

Z uwagi na powyższe analizując ocenę miejsc zamieszkania przez studentów należy kierować się przede wszystkim ich subiektywną oceną ważności kryteriów, którymi kierują się przy wyborze miejsca zamieszkania. Zgodnie z nimi przy wyborze miejsca zamieszkania największe znaczenie mają:

- niskie koszty utrzymania,
- dostęp do mediów i centralnego ogrzewania
- odpowiednia powierzchnia lokalu,
- bliskość zamieszkania przyjaciół i rodziny.

Preferencje mieszkaniowe studentów wskazują przede wszystkim na zapotrzebowanie na miejsca zamieszkania oferujące podstawowe wygody (ciepła woda i centralne ogrzewanie) za przystępną cenę. Studenci w drugiej kolejności kierują się takimi czynnikami jak dostępność usług lub punktów handlowych, czy też odległością od głównych obiektów kultury.

5.2.4. Czynniki wymagające poprawy

Analiza odpowiedzi wskazywanych jako obszary wymagające poprawy, lub zniechęcające do zamieszkania w Łodzi wskazuje jako kluczowy brak odpowiednich perspektyw odnośnie miejsc pracy



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

na terenie miasta (na to wskazało ponad 34 % respondentów). Można przyjąć, że postrzeganie miasta jako miejsca gdzie brak jest perspektyw dla absolwentów wyższych uczelni stanowi jedną z głównych przyczyn, dla której decydują się oni na opuszczenie miasta po zakończeniu nauki. Z punktu widzenia zarządzania zasobem użytkowym miasta Łodzi, mając na uwadze wysoki ciągle poziom pustostanów lokali użytkowych w zasobie miasta Łodzi zasadne wydaje się być przeznaczenie części z nich na wynajem na zasadach preferencyjnych na rzecz osób, w tym studentów, które chcą w tych lokalach prowadzić działalność gospodarczą i stworzą nowe miejsca pracy. Proces przyznawania takich preferencji powinien być jasno sprecyzowany w celu uniknięcia zjawiska migracji przedsiębiorstw z innych lokalizacji do lokali użytkowych Miasta Łódź. Uniknięcie tego typu zjawiska wymagałoby określenia jasnych ram proceduralnych i wymogów koniecznych do spełnienia przez przedsiębiorstwa ubiegające się o preferencyjne zasady najmu.

5.3. Gospodarowanie zasobem gminnych lokali użytkowych w kontekście wyników Diagnozy warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego

Obszar pilotażowy objęty diagnozą warunków zamieszkania (dalej: Diagnoza) obejmuje fragment Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi i składa się z trzech rejonów zdefiniowanych w ramach projektu rewitalizacji centrum Łodzi jako tereny działań priorytetowych (numery porządkowe zostały zamieszczone na mapie poniżej). Analizowany obszar stanowi niewielki wycinek Śródmieścia Łodzi, przy czym obejmuje m.in. istotny i przechodzący obecnie fundamentalne zmiany obszar otaczający tereny powstającego dworca Łódź Fabryczna, oraz tereny pomiędzy ul. Piotrkowską a dworcem Łódź Fabryczna jak to przedstawiono na mapie poniżej.



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Rysunek 4. Obszar pilotażowy



Źródło: Diagnoza warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego, s. 4.

W ramach Diagnozy, przeprowadzono analizę danych zastanych oraz zgromadzonych w drodze wizji lokalnej oraz przeprowadzone zostało badanie IDI, w ramach których w odniesieniu do obszaru pilotażowego badano:

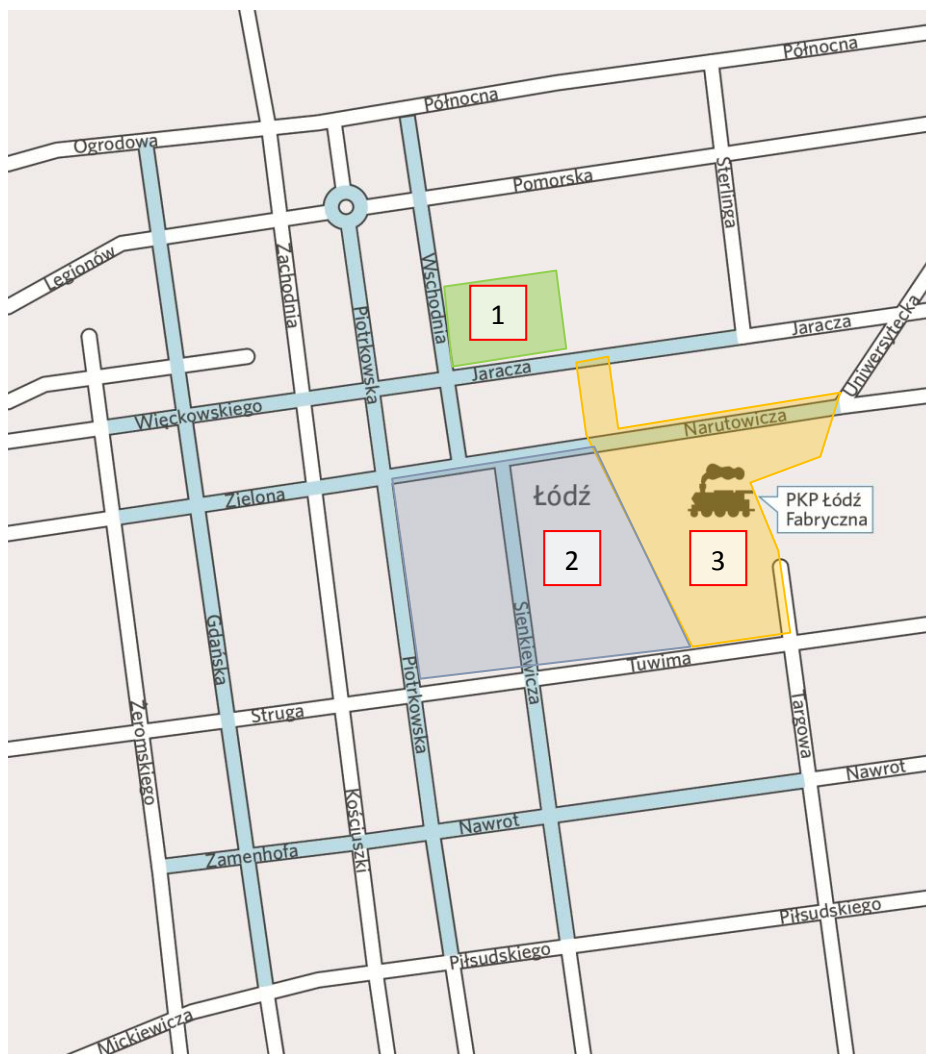
- uwarunkowania urbanistyczne poszczególnych obszarów,
- stan techniczny i poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną budynków w ramach strefy,
- poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych,
- komunikację miejską i infrastrukturę drogową,
- elementy ekosystemu.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar objęty Diagnozą w znacznej mierze objęty został także dokładną analizą pod kątem potencjału lokali handlowo-usługowych w ramach opracowania „Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkowiejskiej”.

Rysunek 5. Obszar pilotażowy na tle obszaru objętego analizą stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkowiejskiej w Łodzi



Źródło: Opracowanie własne, w oparciu o mapę z opracowania: Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkowiejskiej, s. 3.

Z uwagi na powyższe możliwe jest krzyżowe porównanie ustaleń płynących z obu analiz i wskazanie wniosków dotyczących prowadzenia polityki czynszowej oraz wytycznych dotyczących zarządzania zasobem lokali użytkowych.

5.3.1. Analiza urbanistyczna

Wyszczególnione części obszaru pilotażowego mają zróżnicowany charakter.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar nr 1 położony jest na obrzeżach ścisłego centrum miasta, stanowi dwa kwartały zdominowane przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami na parterze. Na tym obszarze nie występuje zabudowa typowo usługowa.

Obszar nr 2 od zachodu graniczy z ul. Piotrkowską i ta jego część charakteryzuje się najlepszym poziomem zagospodarowania, oraz najlepszym stanem technicznym budynków. W ramach drugiego obszaru występują liczne obszary przeznaczone do uzupełnienia zabudowy. W miejscach gdzie występuje zwarta zabudowa pierzejowa, w budynkach mieszkalnych na parterach zlokalizowane są liczne lokale handlowe. W ramach obszaru występują także liczne budynki o charakterze typowo usługowym.

Obszar nr 3 jest najbardziej zróżnicowany, jego północna część ma charakter mieszkaniowy z lokalami handlowymi w parterze. Część centralną obszaru zajmuje teren budowy dworca Łódź Fabryczna, zaś na południe od niego położone są tereny przeznaczone do zabudowy w ramach Specjalnej Strefy Kultury oraz tereny rewitalizowane tzw. EC1 i inne obiekty o charakterze usługowym.

Wnioski płynące z analizy urbanistycznej obszaru pilotażowego wskazują na podobne braki do podkreślanych w Analizie DTZ, tj. przede wszystkim na brak odpowiednich przestrzeni publicznych, oraz zdegradowaną tkankę mieszkaniową, której towarzyszą liczne prowizorki i zabudowa tymczasowa.

Jak wynika z Analizy DTZ, jedynie części terenów/ulic w ramach obszaru pilotażowego posiada potencjał handlowy, podczas gdy w odniesieniu do pozostałych należy skupić się na odpowiedniej ofercie skierowanej do mieszkańców sąsiedniej zabudowy.

Analizując wnioski płynące z obu opracowań należy wskazać na pominięcie w nich spodziewanego oddziaływania na otoczenie nowego dworca Łódź Fabryczna powstającego w samym centrum miasta. Wraz z otwarciem dworca nowego charakteru nabierze znaczna część obszaru pilotażowego. Nie zmieni to sytuacji techniczno-użytkowej zabudowy mieszkaniowej w okolicy, stanowi jednak atrakcyjną możliwość realizacji pewnych postulatów podnoszonych w obu opracowaniach, tj. przede wszystkim utworzenia nowych przestrzeni publicznych. Ich brak podkreślony został zarówno w Analizie DTZ (dla całego Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej) jak i w Diagnozie.

We wnioskach z tej części Diagnozy należy wskazać m.in. ideę tworzenia:

- wnętrz urbanistycznych dostępnych dla mieszkańców i turystów,
- przejść pieszych przez kwartały,
- urządzonych terenów zielonych,
- obszarów przeznaczonych dla osób starszych,¹⁰

a także potrzebę uporządkowania kwestii miejsc parkingowych.

¹⁰ Diagnoza warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego, s. 10.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Ustalenia te wpisują się we wnioski płynące z Analizy DTZ, która także wskazuje na brak odpowiedniej jakości przestrzeni publicznych jako na jedną z głównych przyczyn istotnej przewagi m.in. Manufaktury nad tradycyjnym centrum miasta w Łodzi. Odpowiednia polityka czynszowa i zarządzanie zasobem lokali użytkowych może stanowić jeden z elementów wpływających na stopniową zmianę tej sytuacji.

Szczególnie duży potencjał ma idea tworzenia dostępnych wewnątrz urbanistycznych oraz przejść pieszych przez kwartały – arkad. Jak wynika z analizy zasobu lokali użytkowych Miasta Łódź, znaczną ich część stanowią lokale położone w oficynie, pozbawione dostępu od frontu. Tworzenie przejść przez kwartały w naturalny sposób zwiększy liczbę lokali o korzystnej ekspozycji. Tworzenie takich przestrzeni, m.in. poprzez zapewnienie przejścia, częściowe zadaszenie go oraz odpowiednie zagospodarowanie wewnątrz kwartałów poprzez małą infrastrukturę daje szansę na wykreowanie miejsc, które będą skutecznie konkurowały z silnymi stronami centrów handlowych jednocześnie oferując dodatkowe atuty historycznego centrum miasta. Istotną charakterystyką tego typu przebiegów przez kwartały powinna być dominująca w ich ramach rola ruchu pieszego i rowerowego z ograniczeniem dostępu dla samochodów. Wzorcem podobnych rozwiązań są tzw. wonnerf, czyli przestrzeni publicznych łączących funkcje ulicy, deptaku, parkingu i publicznej przestrzeni spędzania czasu przez mieszkańców (np. Traugutta). W ramach tego typu rozwiązań priorytet ma ruch pieszy i rowerowy, chociaż nadal dostępne są miejsca parkingowe i możliwy, chociaż utrudniony przez uspokojenie ruchu dojazd samochodem. Jednocześnie nacisk w takich rozwiązaniach położony jest na estetykę i zagospodarowanie przestrzeni, która odróżnia się widocznie od typowej ulicy z krawężnikami i wydzielonym pasem jezdni.

Polityka zarządzania zasobem lokali użytkowych w tym zakresie powinna przewidywać zachęty względem podmiotów, które będą prowadzić działania adaptacyjne przestrzeni w tym kierunku. Aby działania te były skuteczne podejście do poszczególnych przypadków powinno mieć indywidualny charakter i oferować kilka możliwości działania, które zostaną wskazane w dalszej części opracowania.

W toku planowania działań w ramach zarządzania zasobem lokali użytkowych w obszarze pilotażowym należy mieć na uwadze także obszar, który został pominięty w przeprowadzonej diagnozie, i który stanowi teren trwającej budowy – tj. obszar nowego dworca Łódź Fabryczna. Zarówno powstający obiekt, z bardzo dużym placem przed wejściem od strony zachodniej, jak i położony na południe od niego obszar Specjalnej Strefy Kultury, który przygotowany jest pod inwestycje, stanowi lokalizację o naturalnym potencjale do kształtowania nowoczesnej przestrzeni publicznej i może w przyszłości stanowić istotną konkurencję dla obecnych obszarów centralnych, ale także dla istniejących centrów handlowo-usługowych.

5.3.2. Stan techniczny i poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną budynków

Stan techniczny budynków i poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną na obszarze pilotażowym stanowi jedną z jego najsłabszych stron, jednocześnie wymagającą największych nakładów środków w celu jej poprawy. Jak wynika zarówno z przeprowadzonych przez badaczy



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

obserwacji, jak i badania IDI ogólny stan budynków w analizowanym obszarze jest niezadowolający lub zły. Problemy wskazywane przez mieszkańców dotyczące budynków mieszkalnych przekładają się także na potencjał lokalizacji handlu i usług w lokalach na parterze ale także na rozwój innych funkcji na terenach niezagospodarowanych czy też w budynkach typowo usługowych. Główne wskazane braki dotyczą takich aspektów jak:

- ogólny zły stan budynków, nieestetyczna, zaniedbana elewacja, sypiące się mury,
- brak miejsc parkingowych,
- brak ogrzewania centralnego lub systemowego,
- zniszczone chodniki,
- mała ilość terenów zielonych, brak trawników.¹¹

Takie czynniki oprócz obniżania jakości życia mieszkańców w naturalny sposób wpływają także na potencjał lokowania na tym obszarze dodatkowych usług i punktów handlowych. Lokalizacja atrakcyjnych najemców wymaga, aby otoczenie lokalu zachęcało do jego odwiedzenia. Brak miejsc postojowych dla samych mieszkańców oraz zniszczone chodniki stanowią barierę w rozwoju funkcji handlowej oraz usługowej. Podobnie jak brak centralnego lub systemowego ogrzewania, który utrudnia korzystanie z lokalu w okresie zimowym ze względu na konieczność wykorzystania obsługowych systemów ogrzewania. Polityka czynszowa względem lokali, które należą do zasobu lokali użytkowych Miasta Łodzi na tym terenie ma ograniczone możliwości oddziaływania na te aspekty. Potencjałe działania mogą skupiać się na rozliczeniu w formie czynszu nakładów, które poniesione zostaną nie tylko na podniesienie wartości nieruchomości, ale także poprawią jej estetykę bądź otoczenie. Działania takie należałoby jednak wykonywać zgodnie z wcześniej opracowanym planem – działania indywidualne dużą dozą prawdopodobieństwa nie przyniosą rezultatu, lub będą miały efekt dalece niesatysfakcjonujący.

Alternatywnym rozwiązaniem jest poniesienie odpowiednich nakładów przez właściciela tj. Miasto Łódź, jednak wymaga to znaczących środków, a o ile nie będzie skutkowało zmianą charakteru całego obszaru i w konsekwencji nie zwiększy jego atrakcyjności nie tylko w oczach lokalnych mieszkańców, ale także mieszkańców całego miasta, do których oferta handlowa i usługowa w ramach obszaru pilotażowego powinna być kierowana. W takim przypadku nie zostanie spełniony warunek wskazany w Analizie DTZ, tzn. generowanie odpowiednio dużego ruchu potencjalnych klientów (tzw. odwiedzalności). Bez takich efektów, poprawa stanu technicznego lokali nie przełoży się na możliwości ich wynajęcia za odpowiednio wyższe stawki, które pozwoliłyby miastu uzyskać odpowiedni zwrot z poniesionych inwestycji.

5.3.3. Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych

Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych na obszarze pilotażowym został określony zarówno w badaniu IDI jak i w analizie eksperckiej jako bardzo dobry. Wskazuje się na dostępność usług i punktów handlowych o zróżnicowanym charakterze w niewielkiej odległości od

¹¹Diagnoza warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego s. 50



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

budynków mieszkalnych w każdej z badanych stref obszaru pilotażowego. Taki stan rzeczy sugeruje, że obszar pilotażowy posiada dobre warunki do zamieszkania pod kątem zapewnienia dostępu do usług miejskich. Jak to zostało wskazane w Analizie DTZ, można uznać taki poziom infrastruktury usługowej za wystarczający w odniesieniu do ulic, których potencjał jest ograniczony do zaspokajania potrzeb lokalnych mieszkańców. Tutaj należy jednak wskazać, że w przypadku osób które preferują i zamieszkują w lokalizacjach i mieszkaniach oferujących wyższy standard aniżeli przeciętna w obszarze pilotażowym, najprawdopodobniej zmianie ulegną także ich potrzeby w zakresie usług i miejsc zakupów. W takiej sytuacji aktualna oferta handlowo-usługowa może okazać się niewystarczająca.

Ponadto w odniesieniu do ulic, które zostały wskazane w Analizie DTZ jako potencjalna lokalizacja funkcji, które mają za zadanie kształtować nowe centrum miasta i zapewniać jego vitalność konieczne jest podjęcie działań, które zapewnią takie możliwości. Jednym z możliwych obszarów oddziaływania na tego typu obszary jest polityka względem lokali użytkowych należących do Miasta Łódź.

W tym kontekście należy wskazać sugerowane w Analizie DTZ cele w postaci tematyzacji wybranych obszarów w ramach śródmieścia pod kątem świadczonych w nich usług lub oferowanych rodzajów dóbr. W tym kontekście, w przypadku odpowiedniego udziału lokali należących do Miasta Łódź możliwe jest także działanie bez angażowania właścicieli lokali prywatnych, chociaż podobnie jak wszystkie działania, jego skuteczność w takim przypadku będzie znacznie większa. Tematyzacja przestrzeni miejskiej możliwa jest przede wszystkim przez sprofilowany najem lokali handlowych i usługowych z zasobu Miasta Łódź. Żeby była skuteczna, potrzebne są jednak także inne działania, takie jak akcje promocyjne i informacyjne.

Z punktu widzenia zarządzania zasobem lokali użytkowych tematyzacja obszarów miejskich pozwala na zwiększenie ich siły oddziaływania poprzez skierowanie do potencjalnych odbiorców możliwie kompletnej oferty w danym zakresie usług lub dóbr w jednej lokalizacji. W analizowanym obszarze pilotażowym można wskazać przykład lokalizacji o już wygenerowanym, choć jeszcze nieznacznym potencjale tematycznym. Przykładem takim jest ulica Jaracza, wzdłuż której zlokalizowanych jest wiele sklepów oferujących suknie i garnitury ślubne oraz inne dodatki związane z uroczystością zaślubin. Jest to doskonały przykład sklepów specjalistycznych, które rzadko lub wcale nie występują w galeriach handlowo-usługowych, i które mogą stanowić o sile lokalizacji w centrum miasta. Zgodnie z analizą przeprowadzoną przez firmę DTZ, widoczna jest także tematyzacja ul. 6 Sierpnia jako ulicy skupiającej lokale gastronomiczne. Ocena chłonności rynku w poszczególnych jego segmentach pod kątem możliwości skutecznej tematyzacji wymaga jednak bardziej pogłębionej analizy

5.3.4. Komunikacja miejska i infrastruktura drogowa

Dostępność komunikacyjna analizowanego obszaru za pomocą komunikacji miejskiej jest oceniana bardzo dobrze, chociaż przedstawione w Diagnostyce w ramach analizy danych zastanych kryterium wykorzystane do takiej oceny w postaci: „mniej niż trzy przesiadki”¹² można uznać, za niezbyt

¹² Diagnostyka warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego, s. 35



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

wygórowane. Jednak odpowiedni dostęp całego obszaru do komunikacji miejskiej został także potwierdzony w badaniu IDI oraz w opiniach respondentów na temat centrum miasta w ramach badania dotyczącego preferencji mieszkaniowych mieszkańców Łodzi oraz studentów. Podobnie pozytywne opinie dotyczą dojazdu samochodem. Jest on tymczasowo utrudniony ze względu na liczne remonty dróg, jednak w przyszłości dzięki nim należy spodziewać się jego poprawy.

Podnoszony w Diagnozie oraz w Analizie DTZ istotny z punktu widzenia lokali użytkowych problem stanowi brak wystarczającej liczby oraz miejsc parkingowych w dogodnej lokalizacji. Trudności z zaparkowaniem samochodu stanowią jedną z przyczyn zniechęcenia potencjalnych klientów do wybrania określonej lokalizacji jako miejsca docelowego zakupów lub spędzania wolnego czasu.

Tymczasem, jak pokazują prowadzone badania głównych ulic handlowych największych polskich miast¹³, większość odwiedzających centrum miasta stanowią osoby, które znalazły się w danym obszarze „po drodze” z pracy do domu lub z domu do pracy, w związku z czym spędzają w centrum jedynie kilkanaście lub kilkadziesiąt minut. **Jednym z wyzwań, które stoją przed władzami miast jest stworzenie nowych nawyków, które spowodują, że centrum miasta stanie się także docelowym miejscem podróży w celach zakupowych i skorzystania z określonych usług.** Aby było to możliwe konieczne jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w niewielkiej odległości od samych ulic handlowych. Idealnym miejscem lokalizacji miejsc parkingowych wydają się być wnętrza kwartałów, w których należałoby stworzyć odpowiednią infrastrukturę zwiększającą ich pojemność - jak np. parkingi kubaturowe. Być może należałoby rozważyć głęboką przebudowę niektórych kwartałów/kamienic i przekształcenie ich na te cele. Inwestycje tego typu wymagają jednak wiele wyczucia, kluczowa jest zarówno ich dostępność za pomocą samochodu, jak również piesza dostępność głównych ulic handlowych z tych miejsc parkingowych. Istotnym czynnikiem jest także wielkość parkingów wielopoziomowych, które nie mogą być zbyt duże, aby poruszanie się wewnątrz nie zniechęcało do skorzystania z nich – co często ma miejsce w przypadku brytyjskich miast, w których inwestycje tego typu zostały zrealizowane. Z drugiej strony, mała skala parkingu wpływa na jego niską efektywność finansową, stając się istotną barierą wdrożeniową.

Zapewnienie odpowiedniej infrastruktury parkingowej, pozwalającej na wygodne dotarcie w daną lokalizację samochodem jest jednym z elementów wymagających widocznych zmian w celu zwiększenia atrakcyjności handlowej i usługowej obszaru pilotażowego. Polityka czynszowa ma jednak ograniczone możliwości oddziaływania w tym zakresie. Dostępność miejsc parkingowych dla wielu potencjalnych najemców stanowi warunek konieczny w procesie wyboru lokalizacji nowej siedziby, oddziału lub sklepu. Niezależnie od wysokości czynszu, firmy takie nie zdecydują się na wynajęcie powierzchni w przypadku braku dostępu do miejsc postojowych, co w dużej mierze może dotyczyć obszaru pilotażowego.

5.3.5. Elementy ekosystemu

Jak wynika z Diagnozy, obszar pilotażowy jest ubogi w obszary zielone oferujące miejsce do wypoczynku, chociaż jego mieszkańcy nie wskazują na braki w tym zakresie. Wyjątek od reguły

¹³ BNP Paribas,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

stanowi park zlokalizowany w ramach strefy 3 obszaru pilotażowego, w niewielkiej odległości od realizowanego dworca Łódź Fabryczna. Ponadto jak wynika z wywiadów IDI oraz obserwacji, głównym czynnikiem negatywnie wpływającym na lokalny ekosystem jest nadmierny hałas. W tym obszarze polityka czynszowa i zarządzanie zasobem lokali użytkowych ma ograniczone możliwości wywierania wpływu na otoczenie. Działania w zakresie tworzenia obszarów zielonych powinny wpisywać się w ogólne działania urbanistyczne, zgodne z wcześniej opisanymi wytycznymi. Ich celem powinno być tworzenie spójnego obrazu przestrzeni publicznych, które będą urozmaicone i będą stanowiły atrakcyjną alternatywę dla przestrzeni „publicznej” w ramach kompleksu Manufaktury. Potencjalne działania miasta w tym zakresie dotyczyć mogą jedynie „przesuwania” funkcji mieszkaniowej do wnętrza kwartałów i przekształcanie lokali mieszkalnych, znajdujących się przy najbardziej ruchliwych ulicach w lokale usługowe. W ten sposób strefa usługowa stanowić będzie automatycznie barierę przed uciążliwościami związanymi z lokalizacją przy głównych ulicach miasta.

5.4. Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzone badania dotyczące preferencji mieszkaniowych mieszkańców Łodzi, oraz studiujących na łódzkich uczelniach, wraz z analizami danych rynkowych, demograficznych oraz analizami przestrzennymi obszaru pilotażowego pozwoliły na wyciągnięcie określonych wniosków i rekomendacji dotyczących polityki czynszowej i koniecznych działań władz miasta w celu przywrócenia pierwotnych funkcji centrum miasta, a w szczególności obszarom objętym planowaną rewitalizacją w ramach Obszaru Pilotażowego. Synteza wniosków płynących z poszczególnych opracowań w kontekście polityki czynszowej i zarządzania miejskim zasobem lokali użytkowych została przedstawiona poniżej:

- Prognozy demograficzne dotyczące Łodzi są pesymistyczne, a ich urzeczywistnienie się może przełożyć się na zmniejszenie zainteresowania najmem lokali użytkowych w wyniku mniejszego zapotrzebowania populacji na dobra i usługi. Pewną szansą zmniejszenia negatywnego wpływu zmian demograficznych stanowi potencjalny wzrost zamożności mieszkańców oraz dodatkowe wpływy generowane dzięki rozwojowi turystyki miejskiej. O ile jednak zmiany demograficzne są już obserwowane o tyle pozytywne czynniki wpływające na rozwój handlu i usług są w dominującej części na poziomie założeń i planów, co sugeruje traktowanie ich z ostrożnością.
- Niski poziom cen mieszkań na rynku wtórnym w kontekście wypowiedzi respondentów dotyczących ich preferencji mieszkaniowych wynika m.in. z niedopasowania podaży do popytu na mieszkania pod kątem formatu i stanu technicznego. Taki stan rzeczy świadczy o skłonności mieszkańców do przenoszenia się w obszary oferujące lepsze warunki mieszkaniowe – ogólnie poza śródmieście. Ogranicza to dodatkowo popyt na lokale użytkowe, w związku ze spadkiem zapotrzebowania na podstawowe usługi niezbędne do obsługi okolicznych mieszkańców i przekłada się na presję na poziom czynszów.
- Wśród mieszkańców Łodzi do najbardziej pożądanых form zamieszkania zaliczyć można przede wszystkim mieszkania w nowoczesnych blokach. Wynika to głównie z niskiego stanu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

technicznego lokali w starej zabudowie, nie spełniającego aktualnych potrzeb mieszkańców. To sugeruje, że obszary, w których lokalizowana będzie nowoczesna zabudowa, będą się rozwijały i przyciągały nowych mieszkańców. Wokół tego typu zabudowy lokalizowane będą także nowe punkty handlowo-usługowe kierujące swoją ofertą do nowych mieszkańców, zwiększając zapotrzebowanie na lokale użytkowe.

- Zapotrzebowanie na lokale użytkowe w otoczeniu starej zabudowy, zwłaszcza kamienic w centrum miasta w przypadku braku zmiany ich stanu technicznego i nie przełamania aktualnego, negatywnego obrazu mieszkań w kamienicach w oczach mieszkańców, będzie spadało. Wywrze to dodatkową presję na poziom czynszów poprzez dalszy wzrost pustostanów. Z uwagi na to, w celu ożywienia lub utrzymania poziomu zainteresowania najmem lokali użytkowych w centrum miasta konieczne jest konsekwentne realizowanie przez miasto działań rewitalizacyjnych. Dzięki nim możliwa będzie zmiana negatywnego obrazu zabudowy mieszkaniowej w centrum miasta i o ile zaoferują atrakcyjne – przede wszystkim pod względem standardu techniczno-użytkowego – warunki mieszkaniowe.
- Z punktu widzenia mieszkańców Łodzi, to cechy samego mieszkania oraz budynku w którym mieszkanie się znajduje są najbardziej istotne w procesie podejmowania decyzji o wyborze miejsca zamieszkania. W mniejszym stopniu mieszkańcy przywiązują wagę do dostępności w jego otoczeniu usług i handlu, czy też miejsc odpoczynku.
- Z uwagi na powyższe polityka czynszowa i zarządzanie zasobem użytkowym ma ograniczone możliwości oddziaływania na decyzje dotyczące miejsca zamieszkania w Łodzi.
- Zapotrzebowanie na lokale usługowe w sąsiedztwie nowej zabudowy dotyczy przede wszystkim sieci handlowych, które mają określone wymagania dotyczące lokalizacji i charakteru lokali. To oznacza konieczność dostosowania oferty lokali użytkowych do potrzeb rynku w takich aspektach jak m.in. wielkość czy stan techniczny i wyposażenie w odpowiednie media. Jako przykład można przytoczyć wymagania firmy Pepco, która poszukuje lokali o pow. od 275 do 450 m² w kształcie prostokąta, w jednym poziomie z wejściem na poziomie parteru, bez ścian na powierzchni sprzedaży, bez wewnętrznych lub zewnętrznych klatek schodowych, posiadających oddzielną bramę i miejsce dostaw umożliwiające dogodny rozładunek. Znacznie dalej w wymaganiach idzie np. niemiecka sieć KIK, która oprócz wymienionych wymogów określa także rodzaj materiałów które powinny być użyte do wykończenia wnętrza, rozmiary wejścia do lokalu, formę i kierunek otwierania drzwi.
- Śródmieście zarówno w wynikach ankiet jak i wywiadów pogłębionych IDI wskazywane jest jako naturalny obszar koncentracji usług i handlu, co jest też doceniane przez jego mieszkańców i osoby potencjalnie planujące przeprowadzkę. W tej ostatniej grupie, największy udział mają osoby w wieku 19-24 lat, co sugeruje że to osoby młode będą przede wszystkim odbiorcą codziennych usług. Zalety dostępności usług w centrum miasta



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

dostrzegają także młode małżeństwa, które jednak jednocześnie wskazują na nadmierny hałas oraz brak odpowiednich przestrzeni publicznych w tym terenów zielonych.

- Ankietowani we wszystkich badaniach wskazują na „brak miejsc pracy” jako główną wadę zamieszkania w Łodzi, w tym także brak miejsc pracy w Śródmieściu. Sugeruje to zastosowanie preferencyjnych warunków najmu względem lokali użytkowych pod warunkiem stworzenia nowych miejsc pracy, w tym najem skierowany do studentów rozpoczynających działalność gospodarczą – analogiczny do działań związanych z typowo mieszkaniową ofertą w ramach programu Mia100 Kamienic, w którym dla najzdolniejszych studentów przewidziano 30 mieszkań (m.in. na ul. Legionów 48, Gdańskiej 33 i Wólczańskiej – między numerami 147a i 169, a także w kamienicach przy ul. Więckowskiego 32 i ul. Kopernika 33¹⁴). Rozwiązanie takie należy jednak w jasny sposób ograniczyć pod kątem dostępności jedynie dla przedsiębiorstw faktycznie tworzących nowe miejsca pracy, a nie przenoszących swoją siedzibę z innej lokalizacji w ramach miasta lub w granicach śródmieścia.
- Mieszkańcy Łodzi są generalnie zadowoleni z oferty handlowo-usługowej miasta, należy w tym kontekście mieć jednak na uwadze, że zadowolenie to wynika także z oferty kierowanej do mieszkańców przez wielkopowierzchniowe galerie handlowe.
- Pomimo ogólnej satysfakcji z dostępności punktów handlowych i usługowych wyniki badania nie pozwalają określić, czy pod względem geograficznym na terenie miasta występują obszary o niezadowalającym dostępie do podstawowych usług i handlu.
- Statystycznie dłuższe odległości dzielące mieszkańców od takich obiektów jak instytucje kultury, punkty gastronomiczne oferujące tanie obiady czy też tereny zielone sugerują, że obiekty te mogą odgrywać rolę generatorów ruchu, podobnie jak budynki mieszczące instytucje państwowe lub administrację lokalną. Jako, że w naturalny sposób generują one znaczny ruch w okolicy, lokalizacje otaczające je charakteryzuje większy potencjał komercyjny – co powinno znaleźć odzwierciedlenie w poziomie czynszów za lokale tam położone. Właściwe wykorzystanie potencjału generowanego ruchu wymaga jednak przemyślanego i celowego doboru usług i oferty handlowej. Takie postępowanie wymaga prowadzenia profilowanych przetargów i konkursów ofert na wynajem lokali w ich otoczeniu oraz w wybranych przypadkach rozwiązania aktualnie obowiązujących umów najmu.
- Satysfakcja mieszkańców pod kątem dostępności punktów handlowych i usług dotyczy w głównej mierze ich postrzegania względem zaspokajania podstawowych potrzeb i jest wystarczająca względem ulic, których oferta ma za zadanie zaspokajać potrzeby lokalnej społeczności. W przypadku ulic wskazanych w Analizie DTZ jako lokalizacje z potencjałem działania powinny skupiać się na promowaniu handlu i usług których grupą docelową będą mieszkańcy całego miasta. Powinny one zatem oferować zaspokajanie potrzeb w znacznie szerszym spektrum.

¹⁴ <http://mlodziwlozdi.pl/30-mieszkan-dla-studentow-do-wziecia-od-dzis/>.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- Diagnoza obszaru pilotażowego, podobnie jak Analiza DTZ wskazała na konieczność stworzenia w centrum miasta odpowiedniej wielkości przestrzeni publicznych, które mogłyby przyciągać mieszkańców jako miejsce docelowe. Utworzenie takich miejsc w naturalny sposób zwiększa atrakcyjność sąsiadujących z tą przestrzenią lokali użytkowych, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w poziomie czynszów za lokale użytkowe. Z punktu widzenia Miasta jako właściciela przestrzeni publicznych oraz lokali użytkowych, można przyjąć, że wzrost czynszów w lokalach użytkowych będzie stanowił swoisty zwrot z tytułu poniesionych nakładów na tworzenie przestrzeni publicznych.
- Tematyzacja wybranych obszarów miasta, zwłaszcza pod kątem oferty specjalistycznej – jak np. lokale przy ul. Jaracza zajęte przez firmy oferujące usługi i dobra związane ze ślubem – stanowi szansę na rozwój ulic handlowych oraz zwiększenie potencjału konkurencyjnego określonych lokalizacji względem centrów handlowo-usługowych.
- Pomimo dostępności usług i odpowiedniej oferty handlowej, należy pamiętać, że jest ona niejako dopasowana do mieszkańców zamieszkujących w dominującej części te tereny. W przypadku zmiany profilu mieszkańców konieczne może być także zmiana zakresu oraz formy obiektów handlowo-usługowych w okolicy.
- Obszar Rdzenia SWł wymaga stworzenia odpowiedniej liczby ogólnodostępnych miejsc parkingowych, które pozwolą na traktowanie centrum miasta jako miejsca docelowego podróży w celach zakupowych. Jedną proponowanych lokalizacji dla tego typu zabudowy są wnętrza kwartałów. Kluczowa jest dobra dostępność miejsc postojowych zarówno samochodem jak i pieszo od strony ulic przewidzianych jako handlowe. Brak miejsc parkingowych może skutecznie blokować możliwość wynajęcia wielu lokali użytkowych, bez względu na poziom stawek czynszów.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

6. Rekomendacje dotyczące polityki czynszowej względem lokali użytkowych Miasta Łodzi w kontekście zarządzania zasobem nieruchomości gminnych i procesu rewitalizacji miasta

Analiza dokumentów strategicznych¹⁵ opracowanych przez i na zlecenie Miasta Łodzi wskazuje, że polityka czynszowa, czy też szerzej rozumiana polityka zarządzania zasobem nieruchomości gminnych nie będących lokalami mieszkalnymi nie została wyodrębniona jako osobny kierunek działania. Polityka dotycząca zarządzania zasobem nieruchomości użytkowych nie została wymieniona jako odrębne narzędzie systemowe w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, jak to miało miejsce względem polityki mieszkaniowej obejmującej aktywne zarządzanie zasobem mieszkań socjalnych i komunalnych Miasta Łodzi. Zagadnienia i potencjał wynikający z dysponowania zasobem nieruchomości użytkowych nie zostały także bezpośrednio wskazany jako element w Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi.

Pomimo tego, z uwagi na znaczący udział lokali użytkowych będących własnością gminy w zasobie lokali użytkowych na terenie miasta, podobnie jak w przypadku polityki mieszkaniowej, polityka czynszowa względem lokali użytkowych może wpływać na kształt śródmieść. Z uwagi na to, działania władz miasta w odniesieniu do gospodarowania zasobem nieruchomości użytkowych powinny wpisywać się w Strategię Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (dalej: Strategia) oraz wynikające z niej polityki sektorowe – takie jak Strategia Przestrzennego Rozwoju Łodzi (dalej: Strategia Przestrzenna), a także inne dokumenty strategiczne. Mając na uwadze stawiane tam cele i priorytety planowanego procesu rewitalizacji miasta Łodzi, polityka czynszowa względem lokali użytkowych powinna w pierwszej kolejności uwzględniać stawiane cele zbieżne z zamierzeniami rewitalizacyjnymi. Na drugim miejscu dopiero ulokować można dążenie do maksymalizacji przychodu skupić się nie tylko na maksymalizacji przychodu generowanego przez zasób nieruchomości w długim okresie, ale także uwzględniać stawiane cele z zakresu rozwoju i rewitalizacji społecznej zwłaszcza na obszarach zdegradowanych.

Z uwagi na to, a także na potencjalny zakres oddziaływania i zarządzania przestrzenią miejską i zasobem nieruchomości sugeruje się podział działań związanych z zasobem nieruchomości na 3 poziomy, na których wyróżnione zostaną cele krótko, średnio i długookresowe:

1. Poziom „Miasta” - Działania nastawione na kompleksowy efekt zgodny z celami strategicznymi, w tym celami stawianymi procesowi rewitalizacji miasta. Zarządzanie i koordynowanie działań względem zasobu nieruchomości na poziomie całego zasobu nieruchomości, wyznaczanie obszarów priorytetowych i uczestnicząca obserwacja zachodzących z nich zmian prowadząca w długim okresie do maksymalizacji wartości oraz użyteczności zasobu nieruchomości na poziomie całego miasta. Oznacza to m.in. akceptację osiągania niższych, bądź nie osiągania żadnych wpływów z części nieruchomości w zamian za generowane z tytułu ich wykorzystania

¹⁵ zgodnie z listą przedstawioną w literaturze



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

efektów zewnętrznych, przekładających się na korzystniejsze rozporządzanie całym zasobem nieruchomości, w tym nieruchomości prywatnych – co zostanie opisane w dalszej części.

2. Poziom „*Obszaru tematycznego*” - Działania prowadzone w mniejszej skali, w ramach wyznaczonych obszarów tematycznych (np. w odniesieniu do tematyzowanych ulic), które w zależności od potrzeb, przewidzianej funkcji oraz aktualnej sytuacji rynkowej mogą odpowiadać obszarom wyodrębnionym na cele rewitalizacji miasta lub też obszarom objętym określonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zgodnie z planami Miasta Łódź, czy też wskazane w innych opracowaniach jak Strategia Rozwoju Ulicy Piotrkowskiej, program Nowego Centrum Łodzi. Działania na tym poziomie podobnie jak w przypadku działań na poziomie miasta w długim okresie powinny prowadzić do maksymalizacji wartości całego zasobu nieruchomości. Jednocześnie w krótkim okresie oraz w odniesieniu do wybranych nieruchomości możliwe byłoby akceptowanie niewielkiego lub zerowego poziomu generowanego przychodu z części nieruchomości zlokalizowanych w obszarach problemowych. Zgodnie z celami wskazywanymi w Strategii Przestrzennej, projekcie Planu Rewitalizacji oraz w Studium wskazane jest skupienie się w pierwszej kolejności na zarządzaniu zasobem nieruchomości w ramach wydzielonych obszarów priorytetowych i pilotażowych rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej Łodzi.
3. Poziom „*Nieruchomości*” – Działania na poziomie pojedynczej nieruchomości, których celem w długiej perspektywie jest także maksymalizacja wartości całego zasobu nieruchomości, a nie wartości pojedynczej nieruchomości. Celem może być zatem nie tylko generowanie przez nieruchomości maksymalnych przychodów, ale odpowiednie określenie i realizowanie jej roli i funkcji na rzecz całego obszaru tematycznego, w którym się znajduje, a ostatecznie w skali całego miasta. Działania względem poszczególnych nieruchomości (w zależności od ich potencjału i aktualnego stanu), w krótkim okresie powinny prowadzić do maksymalizacji potencjału nieruchomości.

Działania na wszystkich trzech poziomach powinny mieć na celu w długim okresie maksymalizację potencjału nieruchomości – jak to zostało przedstawione na schemacie poniżej. Osiągnięcie tego stanu jest możliwe, gdy spełniony zostanie szereg warunków:

- Lokal (nieruchomość):
 - jest w dobrym stanie technicznym,
 - swoimi cechami fizycznymi odpowiada znanemu dzięki odpowiednim i częstym badaniom zapotrzebowaniu rynkowemu,
 - dzięki spełnieniu powyższych warunków został wynajęty na zasadach rynkowych za rynkową stawkę czynszu,
 - pełni inną przypisaną mu przez władze miasta rolę z zakresu wypełniania zadań postawionych przed samorządem lokalny,
 - położony jest w okolicy, która ma zdefiniowany wizerunek, (pozytywny, ale też dookreślony),



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- o jest zajmowany przez najemcę, którego działalność wpisuje się w wizerunek okolicy i pomaga go współtworzyć.

W zależności od aktualnej sytuacji w poszczególnych obszarach miasta, oraz statusu poszczególnych lokali, część z nich wymaga gruntownych zmian w sposobie zagospodarowania, część już obecnie spełnia praktycznie wszystkie z postawionych wyżej warunków. Zadaniem władz miasta, oraz jednostki desygnowanej do zarządzania zasobem lokali użytkowych jest zidentyfikowanie dla każdej z nieruchomości oraz każdego z wybranych obszarów miasta charakterystyk, które pozostają do poprawy i podjęcie działań prowadzących do przedstawionego stanu wzorcowego.

Rysunek 6. Działania prowadzące do maksymalizacji komercyjnego potencjału nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne

Optymalizacja wartości zasobu nieruchomości

Mając na uwadze zapisy takich dokumentów jak Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ i wynikające z niej polityki sektorowe, a także kierunki określone w Studium jako cel główny działań na wszystkich wyżej wymienionych poziomach można wskazać analogicznie do celu wskazanego w Poznaniu¹⁶ maksymalizację przychodów z całego zasobu nieruchomości użytkowych, przy

¹⁶ Zasady gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, Załącznik do uchwały Nr XXXII/309/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2008r.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

jednoczesnym uwzględnieniu realizacji celów społecznych i roli jaką pełni w ich wypełnieniu samorząd lokalny w szczególności poprzez:

- pozyskiwanie przychodów na utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków komunalnych, a także budynków stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem miasta,
- podnoszenie standardu lokali wchodzących w skład zasobu,
- zabezpieczenie potrzeb lokalowych podmiotów działających na rzecz społeczności lokalnej,
- tworzenie stabilnych warunków najmu dla podmiotów prowadzących na obszarze Gminy działalność gospodarczą i społecznie użyteczną.

Dążenie do maksymalizacji wartości całego zasobu nieruchomości (VZN) można opisać jako dążenie do maksymalizacji wyniku równania opisanego następującym wzorem:

$$VZN = \sum_{i=1}^n VN_i$$

gdzie:

VZN – wartość zasobu nieruchomości,

VN_i – wartość pojedynczej nieruchomości

n – liczba nieruchomości w zasobie

W przypadku wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (do których należy zaliczyć analizowane w tym przypadku lokale użytkowe) wartość nieruchomości, zgodnie z wymogami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, szacuje się w podejściu dochodowym, tzn. z wykorzystaniem ich potencjału do generowania przychodu. Wartość taką można obliczyć m.in. korzystając ze wzoru:

$$VN_i = NOI_i \times \frac{1}{R_i}$$

gdzie:

NOI_i = Dochód operacyjny netto dla „i-tej” nieruchomości

R_i – zwyczajowo - rynkowa (dla miasta Łodzi) stopa kapitalizacji dla rynku nieruchomości – jednak w analizowanym przypadku (z uwagi m.in. na realizację celów społecznych) zasadne jest wykorzystanie średnioważonego koszt kapitału dla Miasta Łodzi jako właściciela lokali,

A zatem wartość całego zasobu nieruchomości użytkowych (lokalu użytkowych) stanowiących własność Miasta Łódź stanowi sumę wartości poszczególnych nieruchomości, z których każda zależna jest od możliwego do wygenerowania przez tę nieruchomość przychodu.

$$NOI_i = C_i \times P_i \times W - K_{Si} - K_{Zi}$$



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

C_i – stawka najmu i -tej nieruchomości za 1 m^2 ,

P_i – powierzchnia najmu i -tej nieruchomości w m^2 ,

W – współczynnik wynajęcia, liczony dla rynku lub dla nieruchomości (min -0, max -1),

K_{Si} – koszty stałe związane z utrzymaniem nieruchomości,

K_{Zi} – koszty zmienne związane z utrzymaniem nieruchomości,

Analizując powyższe zapisy, należy jednak pamiętać, że poszczególne nieruchomości nie funkcjonują w oderwaniu od lokalnego rynku nieruchomości, ale w pewien sposób go współtworzą wpływając na lokalną podaż, popyt i ceny, które są od siebie zależne zgodnie z podstawowymi prawami ekonomii. Dotyczy to w szczególności zasobu lokali użytkowych miasta, z uwagi na jego dużą wielkość, która przekłada się na siłę oddziaływania i kształtowania aktualnej sytuacji rynkowej zwłaszcza po stronie podaży i cen.

Dlatego też należy szukać odpowiedniego balansu pomiędzy polityką czynszową względem lokali użytkowych w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej oraz potrzeb społecznych, który doprowadzi do maksymalizacji wartości całego zasobu, którą w oparciu o wcześniej zaprezentowane wzory można przedstawić następująco:

$$VZN = \sum_{i=1}^n (C_i \times P_i \times W - K_{Si} - K_{Zi}) \times \frac{1}{R_t}$$

oraz alternatywnie:

$$VZN = (C_{sr} \times P_w - K_{St} - K_{Zt}) \times \frac{1}{R_t}$$

gdzie

C_{sr} – wysokość średniego czynszu osiąganego przez wynajęte nieruchomości (średnia ważona stawka czynszu osiąganego za powierzchnię wynajętą),

P_w – powierzchnia wynajęta (część powierzchni zasobu objęta umowami najmu),

K_{St} – łączne koszty stałe związane z całym zasobem nieruchomości (nie tylko nieruchomościami wynajętymi),

K_{Zt} – łączne koszty zmienne związane z nieruchomościami (nie tylko nieruchomościami wynajętymi),

Należy przyjąć, że w długim okresie dla obszaru całego miasta zmienny charakter mają wszystkie z ww. elementów decydujących o wartości całego zasobu nieruchomości. Dotyczy to zarówno stawek najmu, powierzchni wynajętej, jak i poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, który może ulec zmianie w wyniku poniesionych nakładów. W wyniku inwestycji zmianie może ulec także powierzchnia lokali użytkowych znajdujących się w zasobie, co może przełożyć się także na zmianę poziomu podaży lokali użytkowych na terenie miasta. W długiej perspektywie zmianie może ulec także R_t – to jest jednak wynikiem zmiany statusu całego miasta i postrzegania go przez potencjalnych inwestorów, lub też poziomu zadłużenia i wypłacalności samorządu lokalnego.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Analizując powyższe równania w kontekście maksymalizacji wartości całego zasobu nieruchomości, można wskazać działania, które będą prowadziły zarówno do maksymalizacji wartości zasobu poprzez maksymalizację wartości pojedynczych nieruchomości jak również poprzez wykorzystanie efektów zewnętrznych wynikających z odpowiedniego zarządzania całym zasobem nieruchomości.

Wzrost VZN możliwy jest do osiągnięcia przede wszystkim dzięki działaniom, które przekładać się będą na:

1. zwiększenie współczynnika wynajęcia, zmniejszenie poziomu pustostanów,
2. zwiększenie poziomu czynszu rynkowego,
3. ograniczenie kosztów utrzymania nieruchomości,
4. zwiększenie powierzchni nieruchomości w ramach zasobu

W celu realizacji celu głównego proponowane jest zastosowanie podejścia analogicznego do działań stosowanych w zarządzaniu nowoczesną powierzchnią komercyjną – tj. przede wszystkim poprzez analogię do działań podejmowanych przez profesjonalnych zarządców dużych nowoczesnych centrów handlowo-usługowych, ale także parków biurowych oraz logistyczno-magazynowych.

Jak wskazują zarówno lokalne jak i ogólnopolskie analizy rynkowe, ale także badania i opracowania naukowe, nowoczesne obiekty handlowe¹⁷ stanowią istotną konkurencję dla handlu tradycyjnego, zlokalizowanego przy głównych ulicach śródmieścia. Przykładem tego typu konkurencji jest m.in. działanie CH Manufaktura w Łodzi w odniesieniu do tradycyjnych funkcji i funkcjonowania ul. Piotrkowskiej, co zostało po raz kolejny potwierdzone w przeprowadzonej *Analizie stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej*.

Taka konkurencja doprowadziła do zmian w zainteresowaniu ze strony najemców jak i strukturze funkcjonalnej śródmieść nie tylko w Łodzi, ale także innych miastach w Polsce i na świecie¹⁸. Temat ten badany był przede wszystkim za granicą, gdzie handel nowoczesny rozwinął się znacznie wcześniej. W Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii powstały opracowania dotyczące metod przewidywania i pomiaru takiego wpływu jak np. praca Johna England'a pt. *Retail Impact Assessment: A Guide to Best Practice*, stanowiąca zbiór wytycznych oraz metody badania oddziaływań nowoczesnych obiektów handlowych na przedmieścia. Ze strony administracji państwowej i lokalnej podejmowane były także działania mające na celu zapewnienie przetrwania ale także rozwój i rewitalizację śródmieść poprzez planowanie przestrzenne oraz inne dostępne działania. Szczególnie dużo uwagi poświęcono tym zagadnieniom w Wielkiej Brytanii, gdzie opracowane zostały wytyczne dotyczące polityki względem nowoczesnych obiektów handlowych, ale też wyznaczające kierunki i metody rozwoju centrów miast – takie jak opracowane przez Departament Wspólnot i Samorządów Lokalnych brytyjskiego rządu wytyczne dotyczące zarządzania centrami miast pt. *Planning for Town Centers – Practice guidance on need, impact, and the sequential approach*, oraz przygotowany przez

¹⁷ do takich można zaliczyć m.in. śródmiejskie galerie handlowe, dzielnicowe i podmiejskie nowoczesne centra handlowo-usługowe, hipermarkety spożywcze oraz sklepy typ DIY, parki handlowe oraz centra wyprzedażowe.

¹⁸ S. Ledwoń, Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść, rozprawa doktorska, Katedra Architektury Użyteczności Publicznej, Wydział Architektury, Politechnika Gdańska, 2008.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Mary Portas na zlecenie Premiera Wielkiej Brytanii *The Portas Review An independent review into the future of our high streets.*

Zarówno literatura zagraniczna, jak i opracowania krajowe wskazują na pewne przewagi, którymi charakteryzuje się handel nowoczesny względem tradycyjnego handlu lokalizowanego w centrach miast. Te aspekty to m.in:

- dokładnie przemyślana struktura (liczba i powierzchnia) najemców wliczając w to wybór marek zdefiniowany przez grupę docelową centrum handlowego a następnie wynikający z tego poziom cenowy oferowanych dóbr etc.,
- wykorzystanie siły przyciągania części najemców w celu zwiększenia natężenia ruchu i liczby odwiedzin centrum handlowego,
- przemyślane i zaplanowane rozmieszczenie lokali i poszczególnych funkcji w ramach centrum handlowego,
- jednolita kampania marketingowa całego centrum handlowego, obejmująca dodatkowe atrakcje,
- dłuższe godziny funkcjonowania pozwalające na dokonywanie zakupów po pracy,
- lepsza organizacja techniczna handlu i usług – spójne architektonicznie wnętrze, wyższy standard powierzchni wspólnych wyposażonych w elementy „małej architektury”, oraz modniejszy wystrój wnętrz,
- lepsza obsługa komunikacyjna – zwłaszcza w zakresie parkowania,
- większe uniezależnienie warunków korzystania z centrum handlowego od sytuacji pogodowych,
- dostępność czystych i darmowych toalet¹⁹.

Poziom istotności części cech charakteryzujących handel nowoczesny był badany także w Polsce na przykładzie Krakowa poprzez badania preferencji klientów centrów handlowych i w głównej mierze potwierdził powyżej sformułowaną listę, potwierdzając dodatkowo na kluczowe znaczenie lokalizacji w oczach potencjalnych klientów.²⁰

Osiągnięcie części z ww. przewag jest możliwe głównie z uwagi na to, że nowoczesne obiekty handlowe, które z racji swej wielkości stanowią silną przeciwwagę i alternatywę dla tradycyjnego centrum handlowego miasta są zarządzane zgodnie z TCM²¹. Pozwala to na koordynowanie działań,

¹⁹ Z. Górka, *Przemiany śródmieść miast polskich w dobie transformacji*, [w:] *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej* pod.red. J. Słodczyka, Uniwersytet Opolski, 2004, por. Ledwoń S., *Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść*, rozprawa doktorska, Katedra Architektury Użyteczności Publicznej, Wydział Architektury, Politechnika Gdańska, 2008.

²⁰ T. Kaczmarek, *Struktura przestrzenna handlu w Polsce*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, 2010 s. 222-225; por: G.Plichta, *Identyfikacja i hierarchizacja czynników wpływających na wybór placówek wielkopowierzchniowych na miejsce zakupów (na przykładzie rynku krakowskiego)*, [w:] *Zeszyty Naukowe nr 739, Akademia Ekonomiczna w Krakowie*, 2007, s.151-168.

²¹ S. Ledwoń, op.cit. passim.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

wykorzystanie efektu skali, ale przede wszystkim skuteczne wykorzystanie technik marketingowych i podejście całościowe do obiektu, a nie pojedynczych lokali. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku parków biurowych oraz magazynowych z uwzględnieniem różnic wynikających z charakteru nieruchomości. Niemniej jednak, za najbardziej podobne do miejskiego centrum, z racji charakteru i dominujących funkcji można uznać centa handlowo-usługowe, co uzasadnia skupienie się głównie na stosowanych w ich przypadku rozwiązaniach.

W największych centrach handlowo-usługowych typu w Polsce zlokalizowanych jest przeważnie do 250 lokali handlowych, a zatem także ok. 250 najemców – jest to liczba lokali odpowiadająca przeciętnej ulicy handlowej miasta, z tym że charakteryzują się one znacznie większą elastycznością kształtowania podaży, ale również lepszym stanem technicznym i dopasowaniem do aktualnych potrzeb najemców. Kluczową cechą lokali w centrach handlowych jest jednak to, że zarządcy takich centrów handlowych w swoich działaniach dążą w długim okresie przede wszystkim do maksymalizacji wartości całej nieruchomości - czego wymagają od nich właściciele. Zarządcy dążą do tego przede wszystkim poprzez: zapewnienie pełnego i ciągłego wynajęcia całej nieruchomości (sumy lokali) przez pożądanego typ najemców (zgodnie z założonym zestawieniem najemców) który zapewni wysoką liczbę osób odwiedzających centrum handlowe – tj. potencjalnych klientów. W tym celu zarządcy nieruchomości nie skupiają się na maksymalizacji przychodów z każdego z lokali osobno, ale starannie dobierają najemców ze względu na świadczone przez nich zakres usług i towarów, dbając o ich lokalizację w ramach obiektu oraz dostosowanie oferowanej powierzchni do ich potrzeb - tak aby oferowane przez nie dobra i usługi spełniały oczekiwania potencjalnych klientów. Zarządcy przede wszystkim starają się jednak nie dopuścić do powstawania trwałych pustostanów²². Jest to element rywalizacji o klientów zarządców poszczególnych centrów handlowo-usługowych między sobą, ale także z tradycyjnym centrum handlowym miasta.

W odniesieniu do polskich miast, z uwagi na rozdrobnioną własność oraz niechęć i trudności w koordynowaniu działań indywidualnych właścicieli nieruchomości, potencjalnym integratorem może być jedynie samorząd lokalny. Jak wynika z *Analizy stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej*, w centrum Łodzi samorząd lokalny jest jedynym podmiotem skupiającym w swoich rękach odpowiedni udział lokali użytkowych pozwalający na kształtowanie charakterystyki tego obszaru. Taka sytuacja w naturalny sposób predestynuje Miasto Łódź do działania w tym kierunku, ale także daje szansę na skuteczne kształtowanie formy obszaru – zwłaszcza w połączeniu z kompetencjami z zakresu planowania przestrzennego oraz wydawania decyzji administracyjnych.

Dotychczasowe doświadczenia w próbach integrowania działań zarządczych centrum miasta oparte o ideę Town City Management stosowane są w zarówno w Łodzi – w odniesieniu do ulicy Piotrkowskiej jak i np. w Toruniu – gdzie funkcjonuje Biuro Toruńskiego Centrum Miasta (BTCM). Zarówno działania menedżera ul. Piotrkowskiej jak i BTCM skupiają się jednak przede wszystkim na promocji centrum miasta poprzez prowadzenie rozmaitych akcji promocyjnych. Działania takie są jak najbardziej pożądane, jednak nie są w stanie wpłynąć na kształt zasobu lokali użytkowych znajdujących się w rękach miejskich. W przypadku Torunia, udział własności miasta w powierzchni i liczbie lokali

²² DTZ, Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej, passim.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

położonych w centrum miasta jest znacznie mniejszy aniżeli w Łodzi, co znacząco wpływa na ograniczenie możliwości oddziaływania BTCM na kształt śródmieścia. Do działań promocyjnych należy dołączyć szereg działań związanych z wymogami stawianymi najemcom, odpowiednim ich doborze i promowaniu pożądanych a penalizowaniu niepożądanych funkcji i działań.

Całościowe podejście do zagadnienia zarządzania centrum miasta m.in. poprzez odpowiednie planowanie przestrzenne a także poprzez odpowiednie zarządzanie zasobem nieruchomości wskazane zostało także przez Roberta J. Gibbsa w publikacji *Principles of urban retail planning and development*. Autor na podstawie doświadczeń z miast amerykańskich wskazuje na zasadność całościowego podejścia do zarządzania centrum miasta w celu skutecznego konkurowania z centrami handlowymi. Jednocześnie wskazuje, że błędem byłoby proste kopiowanie działań zarządców centrów handlowych w odniesieniu do zarządzania przestrzeniami miejskimi, z uwagi na występujące między tymi obszarami różnice, ale także z uwagi na różnice w postrzeganiu tych przestrzeni przez mieszkańców miast. Część wprost naśladowanych działań jest z góry skazana na niepowodzenie z uwagi na to, że władze lokalne nie są właścicielem całego obszaru, o którym mowa, lecz w tej przestrzeni muszą brać pod uwagę działania i interesy innych właścicieli – przeważnie podmiotów prywatnych. Centra miast oraz przestrzenie wzdłuż ulic miejskich posiadają jednak także liczne przewagi nad centrami handlowymi, jak np. „mimowolne” przyciąganie ruchu pieszego – czego potwierdzeniem jest badanie stanu ulic handlowych w polskich miastach przeprowadzone przez BNP Paribas w 2014 roku.²³

W oparciu o powyższe opracowania oraz analizując zachowania zarządców nieruchomości, których celem jest maksymalizacja wartości poszczególnych centrów handlowych, można wskazać kilka działań, dla których uzasadnione jest podjęcie próby przeniesienia na politykę czynszową względem zasobu nieruchomości użytkowych miasta Łodzi.

Należy w tym kontekście przede wszystkim wskazać na wpływ zależności pomiędzy poziomem pustostanów w lokalach użytkowych miasta a stawką najmu za powierzchnię użytkową na podejście do zarządzania wartością i atrakcyjnością nieruchomości znajdujących się w zasobie Miasta Łódź. Analizowane zmienne na lokalnym rynku w krótkim okresie czasu i w ujęciu mikroekonomicznym charakteryzuje odwrotna zależność, co przejawia się tym, że im wyższa będzie stawka czynszu za wybrany lokal, tym większe jest prawdopodobieństwo tego, że pozostanie on pustostanem. Z uwagi na powyższe, w dłuższej perspektywie czasu utrzymywanie wysokiego poziomu czynszu może prowadzić nie do wzrostu, ale do ograniczenia wartości wybranych nieruchomości co przełoży się na ograniczenie wartości całego zasobu nieruchomości.

Jednocześnie obniżenie stawki czynszu może zostać w pełni, a nawet z nadwyżką, skompensowane przez osiągnięcie znacznego wzrostu poziomu wynajęcia, co uzależnione jest w głównej mierze od aktualnej sytuacji rynkowej i wynikającej z niej elastyczności cenowej popytu na lokale użytkowe.

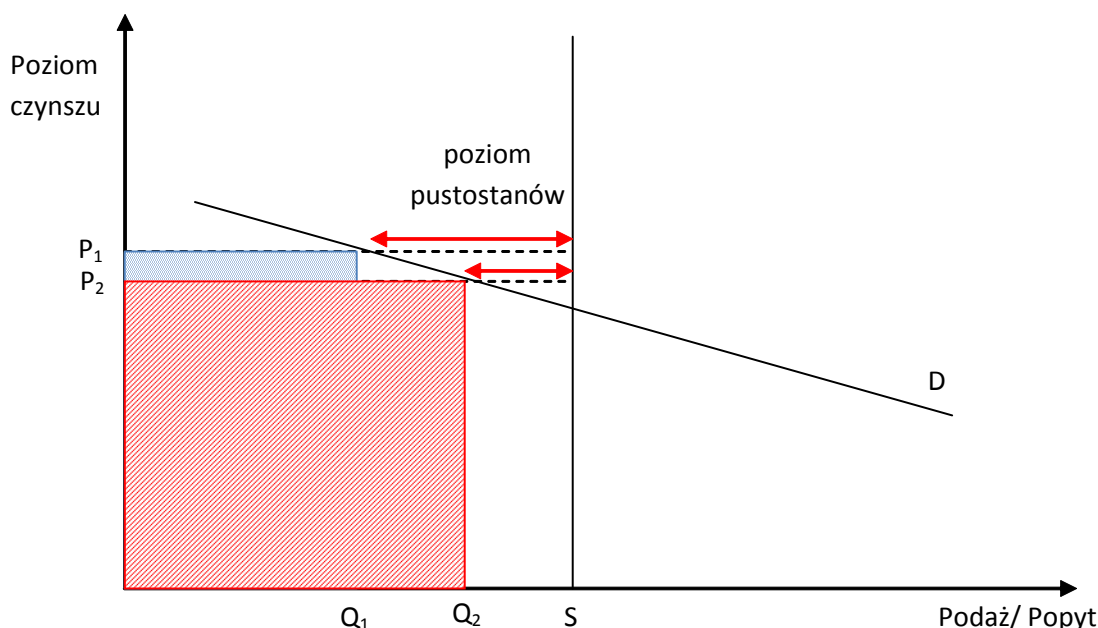
W krótkim okresie należy przyjąć, że podaż lokali użytkowych pozostaje niezmienną, z uwagi na konieczność przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, który trwa przeważnie do dwóch lat.

²³ Ulice handlowe: analiza, strategia potencjał, BPN Paribas, Polska Rada Centrów Handlowych, 2014, passim.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Rysunek 7. Potencjalny wpływ zmian poziomu czynszu



Źródło: Opracowanie własne

Jak wynika z powyższego rysunku, w przypadku gdy elastyczność cenowa popytu na lokale użytkowe jest większa niż 1 wówczas obniżenie stawki czynsz prowadzi w krótkim okresie do wzrostu sumy wpływów z tytułu najmu.

W sile tej zależności istotne znaczenie mają także efekty zewnętrzne generowane przez pojedyncze nieruchomości dla danego obszaru, a w konsekwencji dla całego zasobu nieruchomości. Pustostany wywierają niekorzystny efekt dla wizerunku danego obszaru, co przekłada się na mniejsze zainteresowanie najmem pozostałych lokali oraz na obniżenie stawek czynszu w danej lokalizacji (zjawisko to obserwowane jest także w centrach handlowo-usługowych i stanowi podstawowe wyzwanie dla zarządców). Jednocześnie brak lub ograniczony zakres pustostanów powoduje, że zajmowane lokale generują na danym obszarze rosnący ruch, przez co czynią ten obszar bardziej atrakcyjnym z punktu widzenia innych potencjalnych najemców. W dłuższej perspektywie możliwe jest ograniczenie poziomu pustostanów przy jednoczesnym wzroście stawek czynszu – co jest zjawiskiem najbardziej pożądanym z punktu widzenia właściciela nieruchomości.

Skoncentrowanie zarządców centrów handlowych na maksymalizacji łącznego przychodu generowanego dla właściciela przez całe centrum handlowe, a nie na przychodzie generowanym przez pojedyncze lokale jest jedną z głównych różnic pomiędzy zarządzaniem centrum handlowych a aktualnym gospodarowaniem zasobem lokali użytkowych w centrum miasta. Obniżanie czynszów w odniesieniu do części lokali wykorzystywane jest w nowoczesnych centrach handlowo-usługowych z uwagi na to, że właściciele i zarządcy akceptują to, że część lokali wynajmowana będzie po



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

stawkach znacznie niższych aniżeli przeciętne i nie będzie gwarantowała im zakładanej stopy zwrotu z inwestycji. Akceptują taki stan z uwagi na to, że obecność określonych najemców w tych centrach handlowych, dzięki efektom zewnętrznym przełoży się na lepsze funkcjonowanie całego centrum handlowego poprzez generowanie dużej liczby odwiedzin i przełożenia tego na wysokie obroty najemców na wysoki przychód dla właściciela.

Idea działania zarządców centrów handlowych skupia się na dwóch podstawowych elementach: w pierwszej kolejności na przyciąganiu jak największych rzeszy klientów, a następnie zatrzymaniu ich jak najdłużej wewnątrz centrum handlowego. Działanie takie ma za zadanie zapewnić odpowiednią liczbę potencjalnych klientów dla przedsiębiorstw wynajmujących powierzchnię handlową i odciągnięcie ich jednocześnie od odwiedzania innych lokalizacji. Im większa jest liczba osób odwiedzających dane centrum handlowe, tym większa jest szansa na to, że wzrosną obroty, a co za tym idzie przychody i zyski najemców. Jeżeli centrum handlowe jest chętnie odwiedzane z łatwością znajdzie najemców powierzchni, a dzięki temu w ostatecznym rozrachunku spowoduje wzrost czynszów, wzrost przychodów i wartości dla właściciela.

Najemcy, których rolą jest przede wszystkim przyciągnięcie potencjalnych klientów do centrum handlowego określani są mianem „Anchor tenants”, czyli „najemców kotwic”. Są to sklepy, bądź punktu świadczenia usług, których zadaniem jest przede wszystkim generowanie ruchu i ściąganie do centrum handlowego potencjalnych kupujących, a w mniejszym lub w żadnym stopniu generowanie bezpośrednich przychodów dla właściciela. Do tego typu najemców, w nowoczesnych centrach handlowych należą przede wszystkim hiper- i supermarkety spożywcze, sklepy typu DIY, ale także wybrane sklepy z odzieżą oferujące popularne marki (H&M, Zara i inne marki z grupy Inditex) w, czy też obiekty usługowe takie jak kino (przeważnie wielosalone), restauracje, poczta, pralnie chemiczne itp. Oczekiwania i preferencje potencjalnych klientów ulegają ciągłym zmianom, co powoduje, że zakres dostępnych w centrach handlowych usług ulega ciągłemu rozszerzeniu. W przypadku wybranych projektów są to takie funkcje jak promocja sztuki (Stary Browar w Poznaniu), czy też biblioteki (CH Forum Gliwice, CH Manhattan w Gdańsku).

W przypadku głównych ulic handlowych rola najemcy kotwicy nie będzie powierzona najemcy z branży spożywczej w postaci hipermarketu z uwagi na charakter śródmiejskiej zabudowy, ale także z uwagi na malejącą rolę tego typu najemców także w centrach handlowych. Naturalnymi kotwicami w centrum miasta są urzędy administracji publicznej, ale także przestrzenie publiczne stanowiące miejsca spotkań mieszkańców. Najemcami komercyjnymi pełniącymi taką rolę przy głównych ulicach handlowych mogą być także najemcy sieciowi z branży modowej – tacy jak Zara, H&M czy Marks & Spencer. Aby mogli oni zlokalizować swoje sklepy w centrum potrzebują do tego odpowiednio przygotowanych nieruchomości – często dostępnych całych budynków. Przykładem przeniesienia takich najemców na ulice handlowe jest m.in. otwarcie sklepu H&M w na rogu ul. Nowy Świat i Foksal w Warszawie w zaadaptowanej na ten cel kamienicy, w której zajęte na ten cel zostały trzy całe piętra.

Obok generowania ruchu zadaniem najemców kotwic jest także rozszerzanie grup potencjalnych klientów odwiedzających centrum handlowe, co ma zapewnić dostęp do szerokiego grona odbiorców



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

dla pozostałych najemców. Najemcy „konsumenci wygenerowanego ruchu” skłonni są do ponoszenia znacznych nakładów (w postaci czynszu) w celu zapewnienia sobie lokalizacji w obszarze o znacznym natężeniu ruchu, czy też w centrum handlowym o wysokiej liczbie odwiedzin. Znaczący ruch potencjalnych klientów przyciąga także większą liczbę najemców, co przekłada się w dłuższej perspektywie, w skutek zwiększonego zainteresowania najmem na wzrost stawek czynszów oraz spadek poziomu pustostanów (wzrost współczynnika wynajęcia), co w dalszej perspektywie podnosi wartość całego centrum handlowo-usługowego.

Podejmując zatem działania w skali mikro (pojedynczych lokali) wpływające negatywnie lub nie w pełni wykorzystujące potencjał poszczególnej nieruchomości, zarządcy centrów handlowych skutecznie realizują ich główny cel, tj. wzrost wartości całej nieruchomości w czasie poprzez maksymalizację i stabilizację generowanych przychodów. Celowe byłoby opracowanie planu działania przedstawiającego schemat wyboru najemców w każdym kwartale w oparciu o wiedzę i obserwacje różnych departamentów UMŁ oraz menadżera ulicy Piotrkowskiej.

W przypadku władz miasta podejście takie wydaje się być jeszcze bardziej uzasadnione, z uwagi na to, że stoją przed nimi nie tylko cele gospodarcze, ale także społeczne. Realizacja celów społecznych, może stanowić naturalną siłę napędową dla realizacji innych funkcji i celów gospodarczych, takich jak optymalizacja przychodu z tytułu najmu lokali usługowych.

Oprócz identyfikowania i promowania Najemców Kotwic w celu zwiększenia zainteresowania danym centrum handlowym, zarządcy nieruchomości prowadzą także inne działania, których rozsądne i dopasowane do stanu faktycznego naśladowanie może przynieść korzyści w procesie zarządzania zasobem lokali użytkowych w tym aktywne uruchamianie trwałych pustostanów. Do tego typu działań można zaliczyć przede wszystkim:

- tematyzację – profilowanie obszarów miasta,
- spójną promocję i przemysłane stosowanie technik marketingowych,
- dyscyplinę prowadzenia działalności gospodarczej,
- dostosowanie oferty lokali do potrzeb najemców(formy, wielkości, standardu),
- celowy dobór odpowiedniego zestawienia najemców- zgodnie z ich ofertą dóbr i usług (tzw. tenant mix),
- eliminowanie z CH najemców i funkcji niepożądanych,
- elastyczne warunki umów najmu
 - czynsz od obrotów,
 - czynsz kroczący (step-rent),
 - wakacje czynszowe,
 - kontrybucja na rzecz wykończenia powierzchni,
 - wprowadzenie opcji rozwiązania umowy.

Zakres sugerowanej analogii w odniesieniu do zarządzania zasobem miejskich lokali użytkowych opisany zostanie w dalszej części opracowania. Jednocześnie należy wskazać, że działania władz



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

miasta nie muszą ograniczać się do istniejącego zasobu lokali użytkowych. Znajdujące się w zasobach nieruchomości miasta Łódź grunty inwestycyjne oraz zasobu mieszkaniowe stwarzają dodatkowy potencjał do kształtowania wizerunku miasta poprzez odpowiednią politykę czynszową oraz spójne zarządzanie zasobem lokali użytkowych. Jako możliwe podejścia wskazać można:

- dogęszczenie zabudowy poprzez zabudowę plombową o charakterze usługowym,
- adaptację części pustostanów mieszkaniowych na lokale handlowo-usługowe,

Proponowane działania prowadzące w tym kierunku opisane zostaną także w dalszej części opracowania.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

7. Warunki skutecznego zarządzania zasobem nieruchomości i uruchamiania w pustostanach połączonych funkcji

Jak zostało to wskazane w poprzedniej części opracowania, sugerowany jest podział działań w ramach polityki czynszowej i zarządzania zasobem nieruchomości na 3 poziomy – miasta, obszaru tematycznego i pojedynczej nieruchomości. W kontekście stosowania nowoczesnych metod zarządzania zasobem i kształtowania polityki czynszowej – analogicznych do działań zarządców nowoczesnych centrów handlowych kluczowe znaczenie odgrywał będzie poziom Obszaru tematycznego jako poziom o potencjale analogicznym do centrum handlowego. Działania na poziomie miasta, mają za zadanie przede wszystkim wyznaczenie odpowiednich obszarów tematycznych, przypisanie im roli i skoordynowanie zależności i wzajemnych oddziaływań. Tymczasem działania na poziomie nieruchomości mają za zadanie zrealizowanie przede wszystkim celów przypisanych jej w ramach określonej strategii rozwoju danego obszaru tematycznego, a także dostosowanie jej do potrzeb rynkowych.

Rekomendowany algorytm działań w ramach polityki czynszowej na poszczególnych poziomach przedstawiony został poniżej:

7.1. Działania na poziomie Miasta

- Działania na poziomie miasta powinny obejmować w pierwszej kolejności stworzenie odpowiedniej bazy danych, w której gromadzone będą informacje pozwalające na bardziej precyzyjne zarządzanie zasobem lokali użytkowych. Obecnie istniejąca baza danych dotycząca lokali użytkowych stanowi bardzo dobrą podstawę, która powinna być w dalszej mierze rozbudowywana. Stworzona dla całego miasta baza danych powinna pozwalać na przypisanie każdej nieruchomości dodatkowo takich cech jak: lokalizacja w ramach określonego obszaru tematycznego, stan techniczny, standard wykończenia, poziom atrakcyjności aktualnego najemcy, potencjał łączenia/podziału lokalu w ramach nieruchomości zabudowanej, przychody najemcy, natężenie ruchu pieszego i kołowego w sąsiedztwie itp. Posiadanie przynajmniej części z tego typu informacji pozwoli na skuteczniejsze zarządzanie zasobem, analogicznie jak to ma miejsce w przypadku zarządzania wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.
- W ramach gromadzenia informacji na temat aktualnej sytuacji zagospodarowania zasobu należy także gromadzić dane dotyczące poziomu zatrudnienia w nieruchomościach wykorzystywanych przez najemców. Regularne gromadzenie tego typu informacji pomoże na zidentyfikowanie skutków wprowadzanych zmian i ich przełożenie na sytuację gospodarczą lokalnej ludności, pozwoli także na zidentyfikowanie skutecznych działań i dalszą ich promocję.
- Dodatkowe działania na poziomie miasta powinny dotyczyć analiz konkurencji, tzn. przede wszystkim wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, ale także powierzchni biurowych



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

i usługowych znajdujących się w prywatnych rękach z uwzględnieniem ich poziomu zagospodarowania, stawek czynszów i innych tego typu elementów. Analiza taka powinna być sporządzana przynajmniej raz w roku. Dokładne wytyczne dotyczące zakresu analizy przedstawiony został w dalszej części opracowania.

- W przestrzeni miasta należy wyznaczyć obszary tematyczne. Ich zasięg i skala mogą być zróżnicowane, zależnie od charakterystyki przestrzennej i historycznego kontekstu danej części miasta. Jako podstawowy można wskazać podział na obszary powołane w ramach Studium - tzw. wyodrębnione jednostki przestrzenne, jednak bardziej adekwatne i właściwe wydaje się być operowanie jednostkami mniejszymi, ograniczającymi się do kilku kwartałów, lub ulic. Przykładem takich jednostek mogą być m. in. obszary rewitalizacji zdefiniowane w ramach Strefy Wielkowiejskiej Łodzi (20 obszarów). Naturalnym obszarem tematycznym jest np. ulica Piotrkowska, okolice Dworca Łódź Fabryczna ze wskazanym w programie Nowego Centrum Łodzi podziałem na 3 strefy. Obszar tematyczny mogą stanowić budynki i ich podwórka położone przy jednej ulicy, lub przy kilku ulicach, czy też w ramach jednego kwartału. Generalna zasada podziału powinna zakładać, że w ramach obszaru centrum miasta wydzielone są niewielkie obszary tematyczne – ich wielkość powinna być uzależniona od ich przewodniego tematu i jego potencjału rynkowego.
- Wydzielenie w ramach miasta obszarów tematycznych i przypisanie im odpowiednich funkcji (tematów przewodnich) powinno doprowadzić do wypracowania spójnej strategii kształtowania handlu i usług oraz brać pod uwagę aktualny sposób zagospodarowania, przyzwyczajenia mieszkańców oraz ich postrzeganie wybranych miejsc, a także przewidziane w Studium kierunki zagospodarowania. W tym celu konieczne jest wykorzystanie wniosków płynących z analizy aktualnego zagospodarowania zawartych w Studium i Polityki Przestrzennej oraz wskazanie docelowych obszarów lokalizacji poszczególnych dominujących usług (np. obszary koncentracji specjalistycznych usług, obszary koncentracji handlu specjalistycznego, obszary koncentracji gastronomii i usług związanych z rozrywką itp.).
- Proces planowania powinien uwzględniać analizę zasobu nieruchomości Miasta Łódź, a także zasobu nieruchomości, jakimi dysponuje sektor prywatny na danym obszarze. Na tej podstawie powinien zostać oszacowany potencjał wpływu jaki posiada Miasto Łódź (możliwości kształtowania funkcji lokowanej na danym obszarze) – im większy jest udział nieruchomości miejskich w całym zasobie na danym obszarze, tym większe są możliwości oddziaływania władz miasta na jego kształt funkcjonalny. W analizie należy uwzględnić nie tylko liczbę lokali, ale także ich charakter, lokalizację i poziom koncentracji. W pierwszej kolejności uzasadnione jest podejmowanie działań na obszarach, na których Miasto Łódź będzie miało największą siłę oddziaływania, oraz wskazanych jako priorytetowe. Takie pogłębione analizy struktury nieruchomości, mogą być wmontowane do procedury opracowywania MPZP. Prawo miejscowe może tu być dobrym narzędziem budowania atmosfery trwałości działań w ramach prowadzonej polityki.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- W procesie opracowania koncepcji zagospodarowania powinny zostać wzięte pod uwagę także, a nawet przede wszystkim dotychczasowe przyzwyczajenia mieszkańców odnośnie lokalizacji na danym terenie określonego rodzaju usług lub sklepów oferujących określony rodzaj towarów. W ramach analizy należy zidentyfikować także lokale zagospodarowane w sposób kolidujący z ideą obszaru tematycznego (np. punkt gastronomiczny typu „kebab” w okolicy przewidzianej jako obszar lokalizacji handlu detalicznego dóbr luksusowych). W takim przypadku sugerowane jest wypowiedzenie umowy najmu lub przeniesienie najemcy w inną lokalizację w ramach zasobu lokali Urzędu Miasta.
- Dla poszczególnych obszarów tematycznych przyjęty zostanie docelowy sposób zagospodarowania – oparty o zapisy Studium dla danej jednostki terytorialnej, uwzględniający ich historyczny charakter, aktualne potrzeby i możliwości działania władz miasta – jednak zdecydowanie bardziej szczegółowy aniżeli zapisy Studium.
- Opracowany plan musi określać dokładny zakres funkcji przewidzianych jako najbardziej pożądane dla danego obszaru i dla poszczególnych jego części. Oprócz rodzaju funkcji konieczne jest też określenie jej formatu – np. restauracje lub bary szybkiej obsługi w ramach szeroko pojętej gastronomii. Docelowy sposób zagospodarowania powinien obejmować listę funkcji preferowanych, oraz niepożądanych. Opracowanie tego typu planów powinno zostać przeprowadzone przez wyspecjalizowane w zakresie komponowania zestawu najemców firmy doradcze działające na rynku nieruchomości komercyjnych.
- Spośród wyodrębnionych obszarów tematycznych wskazane jest wytypowanie obszarów priorytetowych, w ramach których działania należy uruchomić w pierwszej kolejności. Obszary priorytetowe, powinny odpowiadać obszarom priorytetowym wskazywanym w dokumentach planistycznych miasta takich jak Studium, Polityka Przestrzenna oraz program rewitalizacji miasta. Cała Strefa Wielkomiejska – jest obszarem wielokrotnie za dużym do prowadzenia takich analiz, podobnie jak Rdzeń Strefy Wielkomiejskiej. Ich obszar powinien zostać podzielony na kilka lub kilkanaście obszarów tematycznych, dla których możliwe powinno być prowadzenie odrębnych analiz. Przykładem takiego opracowania może być Retail Planning Strategy wykorzystywane w USA i krajach Europy Zachodniej.
- Kolejnymi etapami jest monitoring sytuacji i zachodzących zmian – koniecznym do tego narzędziem jest wcześniej wspomniana odpowiednio prowadzona baza danych, której zawartość może być prezentowana graficznie za pomocą oprogramowania GIS.

7.2. Działania na poziomie obszaru tematycznego

- Dla każdego obszaru tematycznego konieczne jest przeprowadzenie analizy stanu obecnego i wskazanie priorytetowych działań względem nieruchomości stanowiących zasób lokalu użytkowych miasta, mając na uwadze istniejące obiekty stanowiące własność prywatną i ogólny kontekst rynkowy.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- W ramach analizy należy zidentyfikować lokale obecnie wpisujące się w zdefiniowany wcześniej charakter obszaru tematycznego oraz te, które działają negatywnie na rozwój planowanej funkcji lub które pozostają pustostanami.
- Konieczne jest odniesienie dostępnej bazy nieruchomości na analizowanym obszarze do potrzeb najemców. Potencjalnym źródłem pustostanów jest niedopasowanie podaży do potrzeb zgłaszanych przez najemców. W takim przypadku należy rozpatrzyć możliwość przeprowadzenia w wybranych lokalach lub całych nieruchomościach prac adaptacyjnych takich jak łączenie/dzielenie lokali, poprawa stanu technicznego itp. W świetle ograniczonych możliwości finansowych miasta, należy umożliwić przeprowadzenie potencjalnym najemcom w ramach rozliczenia kosztów najmu nieruchomości.
- Analogicznie do funkcjonowania centrów handlowych w ramach obszarów tematycznych należy zidentyfikować (o ile istnieją) lub przewidzieć do uruchomienia w każdym obszarze lokale/podmioty „generatory ruchu”, w odniesieniu do których możliwe będzie zastosowanie szczególnie atrakcyjnych warunków najmu, lub wykorzystanie ich istnienia w innych elementach zarządzania zasobem.
- Działania aktywizacyjne powinny być prowadzone w pierwszej kolejności względem nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie generatorów ruchu – o ile takich działań wymagają. Należy wzmacniać ich działanie, jednocześnie wykorzystując generowany ruch na potrzeby lokalizacji działalności komercyjnej innych najemców.
- Względem funkcji niepożądanych, zlokalizowanych w obiektach należących do władz miasta należy podjąć działania mające na celu przeniesienie najemców w inną lokalizację, gdzie tego typu funkcje zostały przewidziane jako pożądane, lub gdzie ich obecność jest obojętna – ponownie stosując zachęty czynszowe.
- Z uwagi na rozdrobniony charakter własności nieruchomości znajdujących się w rękach prywatnych należy przyjąć, że bez adekwatnej zachęty każdy z właścicieli nieruchomości w ramach obszaru tematycznego będzie dążył do maksymalizacji generowanego przez nią przychodu a przez to jej wartości. W odróżnieniu od centrum handlowo-usługowego, gdzie właścicielem całości jest jeden podmiot, w przypadku lokali użytkowych w strefie wielkomiejskiej konieczne jest założenie, że działania polegające na animacji rynku muszą być podejmowane przez władze miasta, np. w procedurach planistycznych poprzez zapraszanie do negocjacji właścicieli nieruchomości, w tym szczególnie przedsiębiorców. Jak pokazuje krajowa rzeczywistość, możliwości współdziałania poszczególnych właścicieli prywatnych są bardzo istotnie ograniczone ze względu na naturalny konflikt interesów oraz brak wzajemnego zaufania. Sytuacja powoli się zmienia – jak wynika z badań urzędy miast zaczynają konsultować zapisy planistyczne z właścicielami nieruchomości, wciąż rzadko z własnej inicjatywy (około 25% odpowiedzi), natomiast coraz częściej z inicjatywy zainteresowanych. W prawie 40% przypadków podejmowane są rozmowy na etapie zmiany Studium, jeśli występują konflikty w przestrzeni miejskiej lub właściciele nieruchomości widzą



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

możliwość wypracowania korzystnych dla nich zapisów prorozwojowych. W przypadku planów miejscowych urzędy miast znacznie częściej wychodzą z taką inicjatywą (około 36%, gdy mogą wystąpić konflikty i prawie 42% w przypadku zapisów prorozwojowych), natomiast rzadziej prowadzone są takie konsultacje z inicjatywy właścicieli (32,5% w przypadku zapisów w planach, gdzie występują konflikty w przestrzeni miejskiej oraz nieco ponad 36% w przypadku konsultacji prorozwojowych zapisów)²⁴. Warto skorzystać z doświadczeń innych miast (np. Poznania) w zakresie współpracy z lokalnymi interesariuszami w tworzeniu prorozwojowych zapisów planistycznych.

- Zidentyfikowanie potencjalnych użytkowników lokali należących do zasobu nieruchomości miejskich. Podział potencjalnych oraz istniejących najemców na odpowiednie grupy. W oparciu o takie przyporządkowanie możliwe będzie stosowanie odpowiednich zachęt lub działań zapobiegających rozwojowi ich działalności:
 - ze względu na pożytek publiczny prowadzonej działalności - podział zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców wobec Strefy Wielkomiejskiej, ponadto uwzględnienie liczby zatrudnianych osób, oraz formy prowadzonej działalności,
 - ze względu na wpisywanie się w postawione cele polityki miejskiej – określenie funkcji, które wpisują się w priorytety polityki miejskiej względem danego obszaru tematycznego, najem lokali na tego typu funkcje powinien mieć charakter preferencyjny – niekoniecznie o charakterze bonifikat stawek czynszu,
 - ze względu na dochodowość prowadzonej działalności – podział w oparciu o poziom obrotów danego najemcy (w przypadku lokali handlowych), wyniki finansowe przedsiębiorstwa – uzyskanie preferencyjnego traktowania wymagało będzie ujawnienia takich informacji.
 - ze względu na generowany ruch wewnętrzny i zewnętrzny (analogicznie do argumentów przedstawionych w Analizie DTZ) – preferencje w najmie lokali użytkowych powinny dotyczyć podmiotów generujących jak największy ruch, zarówno zewnętrzny (odnoszący się do petentów, klientów – pochodzących z zewnątrz organizacji) jak i wewnętrzny – dotyczący osób działających w ramach organizacji (np. pracownicy biura). W ramach tego kryterium możliwe jest wyróżnienie trzech grup:
 - Generatory ruchu zewnętrznego – podmioty generujące stały lub okresowy napływ mieszkańców do danego obszaru, takie jak urzędy administracji publicznej, zakłady opieki zdrowotnej, super i hipermarkety, sklepy specjalistyczne, szkoły, uczelnie, przedszkola, itp.

²⁴ Jadach-Sepiolo A. (red.), Sobiech-Grabka K., Rachoń H., 2014, *Strategiczne planowanie przestrzenne – tworzenie prokonkurencyjnego środowiska lokalizacji przedsiębiorstw*, raport z badania statutowego, w druku, Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa, s. 30-34. Badanie zostało przeprowadzone na reprezentatywnej próbie średnich miast w Polsce.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- Generatory ruchu wewnętrznego – podmioty generujące ruch wynikający z zatrudnienia w ramach organizacji i wynikającego z tego tytułu ruchu do i z pracy,
- Konsumenci ruchu – najemcy, którzy korzystają z istniejącego natężenie ruchu i są skłonni na ponoszenie z tego tytułu nakładów – tj. płacenie czynszu na poziomie rynkowym.

Przypisanie do poszczególnych grup powinno opierać się na deklaracjach, analizach rynkowych, doświadczeniach praktyków oraz okresowych badaniach. Istnieje także możliwość zbierania takich informacji od prowadzących działalność w danym lokalu poprzez analizę np. liczby stawionych paragonów, poziomu obrotów itp. Dane te choć wrażliwe z punktu widzenia przedsiębiorstwa są udostępniane zarządom centrów handlowych – zatem brak jest podstaw, to przyjęcia założenia, że nie mogą być udostępniane na podobnych zasadach komórce UM odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem.

- ze względu na siłę przyciągania/oddziaływania – podział podmiotów ze względu na siłę przyciągania potencjalnych odwiedzających w daną lokalizację. Najmniejszą siłę oddziaływania posiadają lokalne sklepy spożywcze, salony fryzjerskie, usługi typu dorabianie kluczy, czy też np. drogerie – które odwiedzane są jedynie przez mieszkańców sąsiednich budynków, lub „po drodze”. Po przeciwnej stronie wyróżnić można urzędy, sądy, instytucje państwowe, uczelnie, szkoły ale także sklepy specjalistyczne, usługi o charakterze miejskim i ponadlokalnym – np. kina, teatry, obiekty sportowe. W toku tej analizy istotne są także godziny w jakich dany podmiot jest w stanie przyciągać potencjalnych klientów – istotne jest aby przyciąganie nowych klientów miało miejsce w godzinach funkcjonowania innych podmiotów na danym obszarze.
- W ramach obszarów tematycznych proponowany algorytm priorytetów mających za zadanie aktywizację przedstawiony został poniżej:
 - Określenie stanu obecnego, koniecznych zmian i potencjału oddziaływania władz miasta.
 - W ramach wskazanych funkcji określenie grupy potencjalnych najemców wpisujących się ze swoją działalnością w charakterystykę obszaru zgodnie z wyżej opisanym podziałem.
 - Opracowanie oferty lokali na wynajem i ewentualna modyfikacja zasad bonifikat czynszowych lub zasad wynajmu lokali. Skierowanie oferty to potencjalnych najemców.
 - Dążenie do likwidacji pustostanów poprzez udostępniania lokali na preferencyjnych warunkach (czynszowych i umownych) podmiotom zwiększającym natężenie ruchu w danym obszarze.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- Zwiększanie natężenia ruchu - wzrost częstotliwości odwiedzania obszaru, zwiększenie potencjału generowania obrotów przez najemców lokali handlowych i usługowych.
- Poprawa stanu technicznego zasobu poprzez remonty, dopełnianie zabudowy i inne działania opisane w opracowaniu.
- Urynkowanie warunków najmu po ustabilizowaniu sytuacji obszaru.

7.3. Działania na poziomie nieruchomości

Mając na uwadze cele długookresowe opisane w strategii dla miasta oraz działania wybrane jako priorytetowe dla poszczególnych obszarów tematycznych działania podejmowane na poziomie pojedynczych nieruchomości powinny wpisywać się w ogólny plan, i uwzględniać aktualną sytuację rynkową oraz stan i potencjał nieruchomości.

- Wskazanie czy nieruchomość przynależy do określonego obszaru tematycznego, jeżeli tak wówczas określenie jej potencjalnego przeznaczenia zgodnie z podziałem na lokale: handlowe, usługowe, biurowe, magazynowe i inne (opis zgodny z proponowanym dalej w części dotyczącej analizy rynku) oraz z przewidzianymi w strategii działania względem obszaru funkcji i jej formacie.
- Algorytm działania względem pojedynczej nieruchomości na obszarze zdegradowanym, o wysokim poziomie pustostanów
 - Ustalenie stanu faktycznego nieruchomości (technicznego, prawnego, potencjału rynkowego),
 - Określenie możliwości zmiany zagospodarowania nieruchomości – poprzez łączenie lub podział lokali użytkowych, organizację przestrzeni wewnętrznego podwórza, potencjał kreowania arkad, prace adaptacyjne jak np. dostosowanie do potrzeb niepełnosprawnych) itp.
 - Ustalenie pożądanych, dopuszczalnych i niepożądanych funkcji do zlokalizowania w ramach nieruchomości, wpisanie nieruchomości w funkcje przewidziane dla danego obszaru tematycznego, przyporządkowanie jej potencjalnej roli,
 - Ustalenie koniecznych i preferowanych przekształceń lub zmian w ramach nieruchomości i jej bezpośredniego otoczenia, opracowanie wytycznych dla takich przekształceń,
 - Ustalenie czynszu rynkowego dla nieruchomości w przypadku wynajmu na potrzeby funkcji dopuszczalnej oraz bonifikat i specjalnych w przypadku wprowadzenia funkcji pożądanej/ preferowanej,
 - Ustalenie oferty specjalnych warunków umownych najmu względem nieruchomości lub ich części, których celem jest doprowadzenie jej stanu technicznego i sposobu zagospodarowania do stany pożądanego.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- Przeprowadzenie pełnej procedury przetargowej dla danej nieruchomości (2 lub 3 przetargi) z uwzględnieniem wymogów dotyczących preferowanych funkcji i najmu profilowanego oraz wytycznych dotyczących czasu funkcjonowania lokali.
- W przypadku wynajęcia nieruchomości na zasadach wolnorynkowych
 - ustalenie zasad, zakresu, harmonogramu, sposobu odbioru i rozliczenia prac dostosowawczych,
- W przypadku niewynajęcia nieruchomości na zasadach wolnorynkowych
 - Zaproszenie podmiotów do składania ofert przy cenie minimalnej na poziomie pokrywającym koszty utrzymania nieruchomości
 - Uwzględnienie w procesie wyboru najemcy cech preferowanych w odniesieniu do wcześniej opisanych cech najemców takich jak: potencjału do generowania ruchu, dopasowanie funkcji, forma działalności, liczba zatrudnionych.
- Doprowadzenie nieruchomości do dobrego stanu technicznego i funkcjonalnego,
- Po wygaśnięciu pierwotnych umów kontynuacja najmu lub przeznaczenie na wynajem na zasadach rynkowych - w przypadku zmiany sytuacji rynkowej (poprawy koniunktury, wzrostu popytu na lokale).

8. Elementy polityki czynszowej mające na celu likwidację pustostanów i zwiększenie zainteresowania najmem lokali użytkowych

Jak wynika z wcześniejszych części niniejszego opracowania oraz z rezultatów prowadzonych badań dotyczących preferencji mieszkaniowych mieszkańców Łodzi czy też poziomu stawek czynszu w ramach Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi lokale i nieruchomości użytkowe znajdujące się w Śródmieściu borykają się z licznymi problemami. Wpływają one negatywnie na komercyjne zagospodarowanie przestrzeni centrum miasta, zwłaszcza w konkurencji z dynamicznie rozwijającymi się obszarami koncentracji nowoczesnej zabudowy komercyjnej, takimi jak galerie handlowo-usługowe z Manufakturą na czele oraz z nowoczesnymi parkami biurowymi. Główne ze zidentyfikowanych problemów przedstawiono poniżej:

- wysoki poziom pustostanów – negatywnie wpływający na postrzeganie otoczenia,
- zły stan i niski poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną lokali i budynków,
- duży odsetek lokali przeznaczonych do remontu w zasobie lokali użytkowych UMŁ,
- niewystarczające natężenie ruchu w okolicy spowodowane konkurencją ze strony centrów handlowych,
- niski poziom czynszów z tytułu najmu lokali należących do zasobu Miasta Łódź, zwłaszcza w zestawieniu z lokalami znajdującymi się w rękach prywatnych,
- silna konkurencja dla lokali na parterach ze strony nowoczesnych centrów handlowych oferujących nowoczesną powierzchnię dopasowaną do potrzeb najemców sieciowych,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- ograniczone godziny funkcjonowania lokali w centrum miasta w porównaniu z centrami handlowymi,
- brak odpowiedniej ilości przestrzeni publicznych wokół których możliwe byłoby rozwijanie funkcji typowych dla centrum miasta,
- niedopasowanie zasobu do potrzeb najemców – za małe, zbyt rozdrobnione lokale,
- niska masa krytyczna oferty handlowej, ale i ofert ramach innych funkcji – brak widocznej tematykacji obszarów,
- bardzo niski poziom zainteresowania najmem lokali wśród znanych sieci handlowych z branży moda,
- brak wspólnej strategii najmu,
- brak dostatecznej liczby dogodnych miejsc parkingowych i wysoki koszt parkowania w centrum miasta,
- niski poziom bezpieczeństwa niektórych obszarach.

Jak wykazała Analiza DTZ dotycząca lokali handlowych (położonych na parterach) na terenie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi, stan zasobu lokali użytkowych miasta prezentuje się niekorzystnie w zestawieniu z konkurencją bezpośrednio ze strony centrów handlowych.

Specyfika działania zarządców centrów handlowych, z uwagi na ich możliwości oraz siłę oddziaływania okazała się w ostatnich latach znacznie skuteczniejsza aniżeli wolnorynkowe zasady najmu powierzchni usługowych w centrach miast. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest rozdrobniona struktura własności prywatnej lokali użytkowych w centrach miast i brak jednolitej strategii działania. Inicjatywy gromadzące prywatnych właścicieli i najemców lokali użytkowych w centrach miast z uwagi na brak odpowiednich narzędzi nacisku na swoich członków jak dotychczas nie osiągają odpowiednich rezultatów. Z uwagi na to, władze miasta jako największy jednostkowy właściciel nieruchomości użytkowych w centrum miasta, w naturalny sposób są predysponowane do podjęcia działań, które mogłyby przynajmniej częściowo przywrócić utracony charakter centrum miasta.

Przytoczone w 3 rozdziale niniejszego opracowania rozwiązania stosowane w innych miastach stanowią potencjałe sposoby działania do zastosowania także przez władze miasta w Łodzi. Należy zwrócić uwagę, że znaczna ich część w takiej jak przedstawiona lub w zbliżonej formie jest już stosowana w działaniach urzędu miasta w Łodzi w stosunku do zasoby lokali użytkowych. Działania te w całej Polsce mają podobny charakter, wyjątki stanowią pojedyncze rozwiązania stosowane w poszczególnych miastach – tak jak wymóg utrzymania określonych godzin otwarcia punktów handlowo-usługowych w Rudzie Śląskiej. Dotychczasowa polityka Miasta Łodzi, pomimo stosowania większości popularnych rozwiązań okazała się jednak niewystarczająco skuteczna – co jest jednym z powodów przygotowania niniejszego opracowania. Z uwagi na to wydaje się zasadne poszukiwanie także nowych rozwiązań, w tym korzystanie z wzorców stosowanych względem nieruchomości komercyjnych przez inwestorów prywatnych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Jak wynika zarówno z rekomendacji DTZ dla Rdzenia Strefy Wielkomięskiej, jak również z wniosków publikowanych przez PNB Paribas i PRCH w raporcie dotyczącym ulic handlowych w największych polskich miastach oraz doświadczeń przytaczanych w literaturze zagranicznej²⁵ bezpośrednie kopiowanie zachowań i priorytetów zarządców centrów handlowych na tkankę miejską jest niewskazane a w części przypadków uwagi na publiczny charakter właściciela nieruchomości niemożliwe. Niemniej jednak, warto zwrócić uwagę na stosowane przez zarządców działania o charakterze miękkim, niekoniecznie związane z polityką czynszową, które pozwalają na kreowanie danej lokalizacji w postrzeganiu społecznym i po odpowiednim dopasowaniu rozważyć wdrożenie ich w odniesieniu do lokali użytkowych będących w zasobie miasta.

Poniżej przedstawione zostaną propozycje działań miękkich nie związane bezpośrednio z różnicowaniem czynszów – analogiczne do działań zarządców centrów handlowych. W przypadku postępowania na poziomie obszarów tematycznych i pojedynczych nieruchomości stwarzają one w opinii Wykonawcy dodatkową szansę na likwidację istniejących pustostanów zarówno lokali handlowych na parterach jak i usługowo biurowych położonych na wyższych piętrach.

8.1. Tematyzacja i profilowanie obszarów miasta

Tematyzacja obszarów miasta jest jedną z sugestii zawartych w Analizie DTZ, której idea w oparciu o doświadczenia miast zachodnich stanowi dużą szansę na zwiększenie konkurencyjności centrum miasta.

Tematyzacja to prowadzenie aktywnych działań wspierających koncentrację określonej formy lub branży usług lub handlu w ramach wybranych obszarów miasta oraz w ramach tych usług i handlu specjalizację i profilowanie wprowadzanych funkcji i formatów.

Jak wskazuje zarówno analiza DTZ, jak i doświadczenia z innych miast oraz praktyka zarządców nieruchomości grupowanie podmiotów świadczących podobne usługi, lub oferujących dobra o podobnej charakterystyce działania przynosi korzyść zarówno tej lokalizacji jak i poszczególnym najemcom. Dzięki utrwaleniu w postrzeganiu przez klientów ale też przez najemców określonego obszaru jako charakterystycznego dla określonej działalności, lub np. handlu określonymi dobrami znacząco rośnie jego obszar oddziaływania. Możliwe jest przyciągnięcie potencjalnych odwiedzających z większych odległości (np. z obszaru całego miasta) w celu dokonania konkretnych zakupów, lub skorzystania z określonych usług. Przykładem takiego działania jest zarówno projekt OFF Piotrkowska ale także takie przypadki jak: Giełda Elektroniczna w Warszawie, Plac Nowy na krakowskim Kazimierzu (usługi gastronomiczne i rozrywka), salony ślubne przy al. Jana Pawła II w Warszawie i przy ul. Jaracza w Łodzi, itd.

Tematyzacja daje szansę przede wszystkim dla lokalizacji mniej centralnych, lub położonych w centrum, ale nie przy tradycyjnie głównych ciągach pieszych. W odniesieniu do takich szczególnie atrakcyjnych lokalizacji jak okolice dworca Łódź Fabryczna, czy też ul. Piotrkowska tematyzacja nie jest konieczna i może mieć efekty odwrotne od oczekiwanych. Jak pokazuje praktyka z największych

²⁵ R.J. Gibbs, Principles of urban retail planning and development,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

ulic handlowych, do których w Polsce z pewnością należy i może aspirować ul. Piotrkowska ważne jest podobnie jak w przypadku głównych centrów handlowych aby lokale przy niej położone oferowały jak najszerzy asortyment dóbr i usług, a nie zawężyły go.

Działalnością zbliżoną do tematykacji jest profilowanie zestawienia najemców – ma ono na celu świadome kreowanie danego obszaru na przeznaczony dla bardziej lub mniej zamożnych klientów poprzez odpowiedni dobór marek i sklepów, które zostaną w nim zlokalizowane. Działania tego typu na terenie miasta należy jednak prowadzić ostrożnie, z uwagi na możliwość wpisania się w tendencje gentryfikacyjne, niekoniecznie pożądane z punktu widzenia miasta. Przykładem takiego profilowania są m.in. lokale handlowe położone w okolicach Pl. Trzech Krzyży w Warszawie oraz przy pl. Teatralnym i pl. Piłsudskiego także w Warszawie.

Profilowanie potencjalnych najemców jest jednym z elementów tematykacji. Wymaga także od władz miasta pewnego wysiłku w związku z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymaga także odpowiedniego prowadzenia procesu wynajmu, z uwzględnieniem konkurencji ze strony prywatnych właścicieli lokali użytkowych, którzy swoją ofertą mogą wspierać działania Miasta bądź działać na ich szkodę.

Podkreślić należy, że wskazanie i rozwój obszarów tematycznych możliwe jest w przypadku zasobu lokali użytkowych Miasta Łódź z pominięciem współpracy z prywatnymi właścicielami lokali użytkowych na tym obszarze. Tam gdzie udział lokali miasta w całym zasobie jest znaczny, wystarczające mogą być działania władz miasta, które pozwolą osiągnąć w danej lokalizacji odpowiednią „masę krytyczną” (zagęszczenie lokali i firm o podobnym profilu i podobnym zakresie usług). Po przekroczeniu pewnego nasilenia koncentracji określonej funkcji na danym obszarze może stać się on samonapędzający, przyciągając kolejnych najemców oraz potencjalnych nabywców dóbr lub usług.

8.2. Spójna promocja i wykorzystanie technik marketingowych

Z uwagi na rozdrobniony charakter własności lokali użytkowych stosowanie strategii promocyjnych jest w przypadku lokali użytkowych utrudnione. Jednak działania tego typu w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów tematycznych mogą istotnie przyczynić się do wykreowania danej lokalizacji – jako tematycznie zdefiniowanej i sprofilowanej. Działania w ramach promocji powinny być analogiczne do działań organizowanych w ramach centrów handlowych. Z uwagi na to najemcy lokali z zasobu miejskiego mogą być zobowiązani do brania aktywnego udziału w tego typu akcjach oferując w określonym czasie bardziej atrakcyjne ceny, dłuższe godziny otwarcia lub podejmując inne działania zachęcające do odwiedzenia danej lokalizacji – określonego obszaru tematycznego. Opracowanie strategii marketingowej wymaga zaangażowania odpowiednich podmiotów, ale także działań długofalowych, charakteryzujących się nie tyle intensywnością co konsekwencją.

Warte rozważenia jest podjęcie próby współdziałania z prywatnymi właścicielami i najemcami lokali użytkowych znajdujących się w rękach prywatnych. Integratorem w takiej działalności powinno być miasto lub jego jednostki organizacyjne jako podmioty posiadające w wachlarzu swoich celów także aspekty społeczne a nie maksymalizację przychodu. Prowadzenie skutecznych działań promocyjnych



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

wymaga jednak wykorzystania doświadczenia podmiotów z odpowiednim doświadczeniem. Biorąc pod uwagę ograniczenia nakładane na podmioty publiczne w ramach PZP konieczne jest odpowiednie zastosowanie dostępnych prawnie możliwości w celu wyboru oferty najlepszej a nie najtańszej.

8.3. Dyscyplina prowadzenia działalności gospodarczej

Z uwagi na to, że Miasto Łódź jest właścicielem znaczącej części lokali handlowych w Śródmieściu, ma możliwość wpływania na postrzeganie danego obszaru poprzez stosowanie określonych zapisów umownych odnoszących się do formy prowadzonej działalności, jak jest to także stosowane w przypadku lokali w centrach handlowych, oraz jak zostało wprowadzone w regulacjach w Rudzie Śląskiej. Wprowadzenie pewnych wymagań dotyczących formy prowadzenia działalności gospodarczej może pomóc w kształtowaniu pożądanego kształtu wybranego obszaru tematycznego – i wywierać także wpływ na właścicieli i najemców lokali prywatnych.

Do rozwiązań zawieranych zwyczajowo w umowach na najem lokali handlowych, zwłaszcza na preferencyjnych warunkach zaliczyć można m.in. :

- określenie czasu (godzin i dni) otwarcia punktu handlowego lub usługowego,
- określenie wymagań dotyczących m.in. formy i
- określenie wymagań lub ograniczeń dotyczących stosowania kolorystyki witryn i wyposażenia lokalu, zwłaszcza w zakresie prezentacji akcji promocyjnych lub umieszczania reklam.

Stosowanie tego typu wymogów stanowi z jednej strony sposób wsparcia tematyzacji danego obszaru, z drugiej może stanowić ogólny sposób na ożywienie centrum miasta poprzez utrzymanie funkcjonowania punktów handlowo-usługowych w bardziej popularnych godzinach.

W odniesieniu do lokali o charakterze biurowym, lub wykorzystywanych przez organizacje pozarządowe możliwe jest stosowanie podobnych zapisów (częściowo z resztą są one już stosowane), które będą stawiały wymagania dotyczące przede wszystkim czasu prowadzenia działalności, ale też np. formy promocji danej lokalizacji oraz liczby osób wykorzystujących dany lokal.

8.4. Dostosowanie oferty lokali do potrzeb najemców

8.4.1. Główne założenia optymalizacyjne

Jak wynika z Diagnozy przeprowadzonej dla obszaru pilotażowego a także z Analizy DTZ dla Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej, potencjalni najemcy wskazują na niedopasowanie istniejącej podaży do aktualnych potrzeb rynkowych.

Z uwagi na to zasadne wydaje się być poddanie analizie posiadanego zasobu także pod kątem możliwości adaptacyjnych posiadanych lokali do potrzeb nowoczesnego handlu oraz usług i działalności biurowej. Działania w tym zakresie powinny dotyczyć nie pojedynczych lokali, ale raczej całych nieruchomości zabudowanych i objąć przede wszystkim takie aspekty jak:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- łączenie lub dzielenie lokali,
- zwiększanie ekspozycji i dostępności – wykonywanie nowych witryn, nowych wejść, modernizacja schodów, instalacja windy wewnątrz budynku, tworzenie arkad, itp.,
- poprawa efektywności energetycznej – ocieplenia budynków, wymiana stolarki okiennej itp.,
- zwiększanie standardu wykończenia poprzez dostosowanie go do aktualnych wymogów technicznych i funkcjonalnych np. instalacja centralnego ogrzewania,,
- poprawa wizerunku całej nieruchomości (remont elewacji, bramy, przejścia, zadaszenie częściowe wewnętrznego podwórza itp.).

Z uwagi na to, że prace adaptacyjne wymagają przeważnie istotnych nakładów finansowych oraz organizacyjnych, a jednocześnie w znacznej części przekładają się na wzrost wartości nieruchomości – z uwagi na dostosowanie jej do aktualnych potrzeb zasadne jest elastyczne podejście do tego typu inwestycji.

Przejęcie całości obowiązków z tym związanych na miasto mogłoby w krótkim czasie generować konieczność poniesienia znacznych dodatkowych nakładów, których zwrot w czasie obciążony byłby nadal istotnym ryzykiem. Ponadto takie podejście obciążone jest ograniczeniem budżetowych możliwości miasta. Z uwagi na to zasadne jest wykorzystanie alternatywnych form realizacji tego typu inwestycji, które przedstawione zostaną poniżej:

8.4.2. Rozliczenie poniesionych przez najemców nakładów podnoszących wartość nieruchomości

Jedną z alternatyw do samodzielnej realizacji przebudowy, jest zezwolenie na wykonanie ich przez najemcę zgodnie z przygotowanym opracowaniem a następnie rozliczenie poniesionych z tego tytułu kosztów w ramach opłat czynszowych. Należy zaznaczyć, że w takim podejściu pod uwagę należy brać jedynie koszty związane z pracami podnoszącymi wartość rynkową lub funkcjonalność nieruchomości w zakresie opisanym powyżej.

W takim przypadku, gdy oczekuje się od najemcy poniesienia znacznych nakładów początkowych, kluczowe jest zapewnienie mu bezpiecznego, stabilnego i trwałego korzystania z obiektu, w którym poniósł on nakłady. Koszty nakładów powinny być weryfikowane przez uprawnione do tego osoby. Sugeruje się rozliczanie w ramach czynszu nie tyle poniesionych nakładów analogicznie do rozwiązań przytoczonych w rozdziale 3. Rozliczenie powinno uwzględniać także zmiany wartości pieniądza w czasie, ale też trwałość wprowadzonych zmian i szacunkowy poziom ich zużycia w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę. W takim przypadku proponowany jest następujący algorytm postępowania:

- a) Czynsz jest ustalany za lokal w stanie aktualnym - bez ulepszeń,
- b) Wynajmujący lub najemca zgodnie z wytycznym wynajmującego przygotowuje plan prac dostosowawczych oraz kosztorys,
- c) Miasto weryfikuje kosztorys, określa które prace rozliczy w ramach czynszu jako podnoszące wartość i funkcjonalność nieruchomości,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- d) Określony zostaje okres trwałości prac i okres obowiązywania umowy – ustalana jest różnica,
- e) Iloraz różnicy oraz okresu trwałości ulepszenia stanowi % tego co miasto powinno zwrócić najemcy w formie potrącenia czynszu najmu (z uwzględnieniem inflacji),
- f) Podpisana zostaje umowa, najemca wykonuje prace dostosowawcze, czynsz nie ulega zmianie przez okres obowiązywania umowy,
- g) Najemca nie płaci czynszu do momentu aż wyczerpie pulę środków przewidzianą w ramach rozliczenia (istotne jest aby najemca już na początku mógł odliczać poniesione nakłady, zwiększy to jego szansę na sukces w pierwszym okresie działalności),
- h) Dla podmiotów wskazanych jako predestynowane do preferencyjnego traktowania (z wagi na formę działalności lub profil i typ funkcji) określona zostaje bonifikata od wyższej wysokości czynszu – skutkująca wydłużeniem okresu w którym nie czynsz nie jest płacony,
- i) Po wygaśnięciu umowy, lub upływie okresu umowy czynsz zostaje zaktualizowany z uwzględnieniem ulepszeń – zostały opłacone przez miasto.

Rozliczenie w formie czynszu nakładów ponoszonych przez najemcę stanowi atrakcyjną formę działalności na rzecz poprawy stanu technicznego nieruchomości, jednak cechuje je ograniczony zasięg oddziaływania. Wynika on z konieczności poniesienia przez najemcę znacznych nakładów już na początku działalności. To z kolei powoduje, że tego typu preferencje dostępne są jedynie dla podmiotów które dysponują znacznym kapitałem już na początku najmu.

8.4.3. Fit-out – kontrybucja na rzecz dostosowania lokalu do potrzeb najemcy

Wsparcie potencjalnych najemców poprzez kontrybucję finansową (tzw. fit-out), jest jedną z form zachęty do wynajęcia powierzchni stosowaną przez zarządców zarówno centrów handlowych jak i nowoczesnych obiektów biurowych. W takim przypadku wsparcie ze strony wynajmującego polega na przeznaczeniu w ramach umowy najmu podpisywanej na czas określony, zdefiniowanej kwoty na prace dostosowawcze – wykończeniowe lokalu i podniesienie jego standardu lub zwiększenie funkcjonalności. W ramach tego działania, prowadząc kalkulacje czynszu rynkowego możliwe jest jego podniesienie w celu rozliczenia w ramach opłat czynszowych.

O ile możliwe do zastosowania w przypadku nieruchomości prywatnych, o tyle w przypadku nieruchomości stanowiących własność publiczną tego typu praktyka napotyka na trudności z uwagi na regulacje prawne stosowane w procesie wynajmu nieruchomości. Pomimo tego sugerowana jest jego dalsza analiza w kontekście prawnym, zwłaszcza, jeżeli ewentualne wydatki publiczne przeznaczone zostaną na działania podnoszące wartość nieruchomości lub zwiększające jej potencjał rynkowy czy też funkcjonalność – jak np. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Zastosowanie kontrybucji na rzecz dostosowania lokalu usługowego stanowić może element wspierania lokalnej przedsiębiorczości – jeżeli zostanie skierowane do podmiotów rozpoczynających swoją działalność gospodarczą, bądź prowadzących ją na niewielką skalę.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Warunkiem koniecznym stosowania takiego rozwiązania jest zabezpieczenie poniesionych przez Miasto wydatków w odpowiednio wysokim czynszu najmu określonym w umowie zawartej na czas określony. Okres obowiązywania umowy najmu i poziom czynszu za najem powinien uwzględniać konieczność zwrotu poniesionych przez Miasto wydatków w czasie z zastosowaniem odpowiedniej stopy zwrotu i z uwzględnieniem zmiany cen pieniądza w czasie.

W odniesieniu do kontrybucji finansowej proponowany jest następujący algorytm postępowania:

- a) Czynsz za najem lokalu jest ustalany za lokal w stanie aktualnym – bez ulepszeń.
- b) Najemca przygotowuje plan koniecznych do poniesienia prac dostosowawczych oraz kosztorys.
- c) Miasto weryfikuje kosztorys, określa które prace zostaną objęte kontrybucją jako podnoszące wartość nieruchomości oraz listę prac które nie kwalifikują się do takiego wsparcia.
- d) Ustalany zostaje wymagany poziom nakładów ze strony Miasta.
- e) Określony zostaje okres trwałości prac czynsz za najem z uwzględnieniem zwrotu z tytułu poniesionych przez Miasto kosztów i okres obowiązywania umowy.
- f) Iloraz różnicy oraz okresu obowiązywania umowy stanowi % udział w całości kosztów, które dodatkowo obciążą najemcę – które najemca ma zwrócić w formie dodatkowego czynszu (z uwzględnieniem inflacji).
- g) Podpisanie umowy na czas określony uwzględniający konieczność zwrotu poniesionych przez Miasto nakładów w czasie. Czynsz jest płatny dopiero od momentu oddania lokalu do użytku po przeprowadzeniu prac remontowych.
- h) Przeprowadzenie przetargu na wykonanie uzgodnionych prac zgodnie z zasadami PZP. Nadzór nad pracami prowadzi przedstawiciel Miasta i najemca – jako późniejszy użytkownik.
- i) Najemca ponosi dodatkowe koszty przez cały okres obowiązywania umowy lub krócej (w zależności od przyjętej strategii) do momentu aż miasto odzyska całość poniesionych na ten cel nakładów przypadających na długość obowiązywania umowy.
- j) Dla podmiotów wskazanych jako predestynowane do preferencyjnego traktowania określona zostaje bonifikata od pierwotnej wysokości czynszu.
- k) Po wygaśnięciu umowy, lub upływie okresu umowy czynsz zostaje zaktualizowany z uwzględnieniem ulepszeń.

8.5. Eliminowanie z obszaru najemców i funkcji niepożądanych

Jak wynika z analizy zasobu lokali użytkowych Miasta Łodzi wszystkie umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony, o ile najemca nie zgłosi innych preferencji. Taki stan rzeczy daje możliwość skutecznego eliminowania z wybranych obszarów funkcjonalnych najemców, którzy prowadzoną przez siebie działalnością nie wpisują się w określoną koncepcję danego obszaru tematycznego.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Określenie, które lokale i działalność których lokali jest niepożądana we wskazanej lokalizacji winna odbyć się w oparciu o profesjonalnie opracowaną koncepcję zagospodarowania danego obszaru tematycznego z uwzględnieniem opisanego wcześniej zestawienia najemców.

Wskazane jest w pierwszej kolejności przeprowadzenie postępowania na wybór nowego najemcy dla danego lokalu i lokalizacji i wypowiedzanie obowiązujących umów dopiero po znalezieniu kolejnego najemcy. Przykładowy algorytm takiego postępowania przedstawiono poniżej:

- a) Wskazanie lokali z zasobu lokali użytkowych, które poprzez swój charakter (zarówno sam stan techniczny lokalu jak i formę prowadzonej przez najemcę działalności) nie wpisują się lub mają negatywne oddziaływanie na obszar, w którym się znajdują.
- b) Przygotowanie charakterystyki dopuszczalnego oraz preferowanego sposobu zagospodarowania lokalu, ewentualnie przygotowanie koniecznych do poniesienia lub wykonania nakładów i prac.
- c) Przeprowadzenie postępowania na wybór nowego najemcy, podpisanie umowy z nowym najemcą.
- d) W przypadku znalezienia najemcy wpisującego się swoją działalnością w koncepcję obszaru tematycznego rozwiązanie umowy z dotychczasowym najemcą, z jednoczesnym przedstawieniem dotychczasowemu najemcy ofertę najmu lokali w alternatywnej lokalizacji w ramach zasobu użytkowego. Przedstawiona lokalizacja powinna być dopasowana do formy i rodzaju działalności prowadzonej przez usuwanego najemcę.

8.6. Wprowadzenie w umowie tzw. „break option”

Jak wynika ze zgromadzonych informacji na temat zasobu lokali użytkowych Łodzi zdecydowana większość umów najmu została zawarta na czas nieokreślony. Umowy na czas nieokreślony są chętnie zawierane przez najemców z uwagi na niskie ryzyko związane z koniecznością opłacania czynszu najmu jedynie przez trzy miesiące w przypadku problemów z opłacalnością prowadzonej działalności.

Jednocześnie jednak najemcy mają świadomość, że ich umowy najmu mogą zostać w każdej chwili rozwiązane przez wynajmującego. Jak wynika z informacji otrzymanych z Urzędu Miasta Łódź – nie ma on w zwyczaju rozwiązywania umów najmu z najemcami, którzy regulują terminowo swoje zobowiązania. Możliwość taka jednak ciągle pozostaje, czego najemcy są z pewnością w większości świadomi. Taka świadomość powoduje, że w naturalny sposób mogą być mniej skłonni do ponoszenia jakichkolwiek nakładów na utrzymanie lub poprawę stanu technicznego lokalu. Niechć taka wynika w naturalny sposób z poczucia tymczasowości przebywania w danej lokalizacji.

Jednym ze sposobów zniwelowanie tego typu niepewności ze strony najemcy jest zawieranie umów na czas określony z klauzulą jednostronnego rozwiązania umowy przez najemcę tzw. „break option”. Zapis ten daje możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy jedynie przez najemcę w trakcie trwania umowy najmu na czas określony w dowolnym jej momencie, lub w po z góry określonym czasie np. po 3, 5 i 7 latach obowiązywania umowy zawartej na 10 lat. W takiej sytuacji w przypadku



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Urząd Miasta kontynuuje dotychczas przyjętą strategię wynajmującego, który z własnej inicjatywy nie rozwiązuje dobrze funkcjonujących umów najmu. Najemcy uzyskują pewność, że w przypadku komercyjnej opłacalności działalności mogą pozostać w danym lokalu nawet 10 lat. Jednocześnie, w przypadku problemów z regulowaniem należności nie są związani umową na okres 10 lat, ryzykują tylko podobnie jak w przypadku umowy na czas nieokreślony trzymiesięcznym czynszem lub wpłaconą kaucją.

W przypadku niewywiązywania się przez najemcę ze swoich zobowiązań względem Urzędu Miasta – zwłaszcza w przypadku nie regulowania należności czynszowych umowa na czas określony powinna przewidywać możliwość natychmiastowego rozwiązania przez wynajmującego i z winy najemcy. Taki zapis jest standardowym rozwiązaniem stosowanym na rynku nieruchomości komercyjnych.

8.7. Wakacje czynszowe

Wakacje czynszowe są jedną z zachęt czynszowych stosowanych na rynku najmu powierzchni biurowej. Idea tego typu zapisów polega na czasowym zwolnieniu najemcy z obowiązku uiszczenia czynszu z tytułu najmu. W przypadku komercyjnego rynku nieruchomości, takie czasowe zwolnienie z czynszu jest rekompensowane w ramach tej samej umowy najmu nieco wyższym czynszem w dalszej części okresu najmu. Wakacje czynszowe stosuje się jedynie w odniesieniu do najemców, którzy zdecydowali się podpisać umowy najmu na czas określony i na okres najmniej 5 lat. Pozwala to zrekompensować w kolejnych miesiącach najmu początkowy brak przychodów z tego tytułu w możliwie mało dotkliwy dla najemcy sposób.

W przypadku zarządzania zasobem lokali użytkowych Miasta Łódź tego typu działania (niekoniecznie kopiujące dokładnie rozwiązania z rynku komercyjnego) mogą przyczynić się do ułatwienia uruchamiania nowych przedsięwzięć biznesowych, które do swojej realizacji wymagają powierzchni w lokalach użytkowych jednak nie są w stanie ponosić już od pierwszych miesięcy działalności kosztów związanych z najmem powierzchni. Zastosowanie tego typu preferencji może przyczynić się do poprawy sytuacji na lokalnym rynku pracy, która wskazywana jest jako największa wada zamieszkania w Łodzi.

Mając na uwadze inne aniżeli typowo komercyjne cele zarządzania zasobem lokali użytkowych akacje czynszowe mogą być używane nie tylko w odniesieniu do umów na czas określony, ale także do umów zawartych na czas nieokreślony, lub z opcją rozwiązania.

W przypadku umów na rynku komercyjnym przyjmuje się w sytuacji zbliżonej do równowagi podaży i popytu, że 1 miesiąc wakacji czynszowych przypada na 1 rok obowiązywania umowy najmu. Takie proporcje pozwalają w dalszym okresie obowiązywania umowy na stosowanie czynszu, który tylko nieznacznie przekracza wartość pierwotną. W przypadku zarządzania zasobem lokali użytkowych sugerowane czasowe zwolnienie z czynszu najmu to okres od 1 do 12 miesięcy w przypadku umów na czas określony – zawieranych przynajmniej na rok(z wyłączeniem umów z tzw. „break option”), lub do 3 miesięcy w przypadku umów na czas nieokreślony.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

W celu uniknięcia nadużywania przez najemcę tego typu preferencji w przypadku mów zawieranych na czas nieokreślony konieczne jest zastosowanie ograniczeń w ich stosowaniu. Takimi ograniczeniami może być wymóg podpisania kolejnej umowy na czas określony lub ograniczenie możliwości korzystania z tego typu preferencji dla tego samego podmiotu w przypadku gdy stara się o ponowny najem tego samego lokalu.

Algorytm działania w toku udzielania czasowego zwolnienia z czynszu najmu przedstawiono poniżej:

- Ustalenie rynkowej miesięcznej stawki czynszu za lokal (w drodze negocjacji lub w trybie przetargu) – „x” PLN/m²/m-c
- Ustalenie okresu obowiązywania umowy – „y” lat – 12y - miesięcy
- ustalenie okresu zwolnienia czynszowego – „z” miesięcy
- ustalenie czynszu po okresie zwolnienia czynszowego wg wzoru:

$$X = \frac{(12y \times x)}{(12y - z)}$$

8.8. Czynsz od obrotów

Czynsz od obrotów jest jednym z podstawowych narzędzi stosowanych przez zarządców nowoczesnych centrów handlowo-usługowych. Jego zastosowanie wymaga w umowie zobowiązania najemcy do udostępniania bieżących danych dotyczących wielkości obrotów generowanych w danym lokalu. Płacony przez najemcę czynsz stanowi ułamek obrotów osiąganych przez najemcę. Czynsz od obrotów stosowany jest zarówno w kombinacji z regularnym czynszem ustalonym w takim przypadku poniżej poziomu rynkowego lub samodzielnie.

Poziom czynszu od obrotów jest zróżnicowany i stanowi efekt negocjacji. W przypadku gdy stanowi on jedyną formę obciążenia z tytułu najmu (nie licząc opłat eksploatacyjnych) jego wysokość nie powinna przekraczać 15% wysokości obrotów. W przypadku gdy stanowi dodatkowy element czynszu najmu jest pobierany dopiero po przekroczeniu przez najemcę określonej wysokości miesięcznych obrotów. W takim przypadku czynsz od obrotów nie przekracza przeważnie 10% wartości nadwyżki obrotów powyżej ustalonego limitu.

W przypadku zarządzania zasobem lokali użytkowych stosowanie czynszu od obrotów wskazane jest przede wszystkim w przypadku lokali użytkowych przeznaczonych na funkcje handlowe oraz handlowo-usługowe podmiotów, które prowadzą sprzedaż rejestrowaną za pomocą kas fiskalnych. Stanowią one podstawowe wiarygodne źródło informacji na temat osiąganych przez najemców obrotów.

Stosowanie czynszu od obrotów przenosi część ryzyka związanego z prowadzeniem działalności na wynajmującego. Pozwala to większej liczbie podmiotów podjąć próbę działalności gospodarczej w określonej lokalizacji. Czynsz od obrotów w przypadku komercyjnego rynku nieruchomości stosowany jest przede wszystkim w centrach handlowych cieszących się mniejszą popularnością wśród najemców z uwagi na nie określony jeszcze potencjał przyciągania klientów i generowania sprzedaży. W takich przypadkach w celu wypełnienia pustostanów zarządcy oferują wynajęcie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

powierzchni jedynie w zamian za czynsz od obrotów. Ogranicza to ryzyko najemcy związane z podpisywaniem długoletniej umowy, z którą związane są m.in. koszty eksploatacji. W przypadku nie generowania odpowiednich przychodów najemca nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z zajmowaną lokalizacją.

Stosowanie czynszu od obrotu stanowi alternatywną metodę wsparcia tworzenia nowych przedsiębiorstw i form działalności w lokalach należących do Miasta Łodzi co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców wyrażonym w badaniu preferencji dotyczących miejsca zamieszkania.

8.9. Czynsz kroczący

Czynsz kroczący, (ang. step-rent) jest rozwiązaniem stosowanym w przypadku lokali handlowych zlokalizowanych w centrach handlowych, które dopiero rozpoczynają swoją działalność. W ramach takiej formuły płacenia czynszu za najem ustalona stawka czynszu rozkładana jest nierównomiernie na poszczególne okresy trwania umowy najmu. W pierwszych miesiącach lub latach obowiązywania umowy czynsz najmu naliczany jest w wysokości niższej aniżeli ustalona w drodze negocjacji lub przetargu. Pozwala to na zwiększenie szans powodzenia prowadzonej przez najemcę działalności w danej lokalizacji dzięki zmniejszeniu początkowych obciążeń związanych z opłatami czynszowymi.

Udzielona w pierwszych miesiącach bonifikata jest w kolejnych miesiącach minimalizowana następnie najemca zobowiązany jest płacić czynsz najmu, który będzie odpowiednio wyższy od ustalonego w drodze negocjacji. Rozłożenie bonifikaty a następnie okresu wyższego czynszu powinno być tak opracowane aby najemca wpłacił w okresie obowiązywania umowy dokładnie taką kwotę (stanowiącą sumę opłat miesięcznych), jaka wynika z przeprowadzonego postępowania przetargowego lub negocjacji. Zawarcie umowy na czas określony (bez opcji jednostronnego rozwiązania) gwarantuje wynajmującemu uzyskanie przychodów na poziomie wynegocjowanym lub zawartym w ofercie.

Możliwość stosowania czynszu kroczącego powinna być podana do wiadomości wszystkim podmiotom biorącym udział w postępowaniu przetargowym lub negocjacjach. Liczba poziomów (kroków) czynszu oraz ich wysokość powinna być przedmiotem indywidualnych negocjacji. Na rynku komercyjnym przyjmuje się przeważnie, że początkowy poziom czynszu nie powinien być niższy niż 50% czynszu ustalonego jako bazowy dla okresu obowiązywania umowy. Należy także unikać stosowania wysokiego czynszu – znacząco przekraczającego czynsz bazowy w ostatnim okresie obowiązywania umowy najmu. Takie rozłożenie czynszu kroczącego przenosi znaczną część ryzyka na wynajmującego. Sugerowane jest znaczące obniżenie czynszu w pierwszych miesiącach obowiązywania umowy (pierwsze 20% czasu obowiązywania umowy najmu), następnie dojście do poziomu bazowego i rozłożenie

8.10. Modernizacja części wspólnych nieruchomości i przestrzeni publicznych

Jak wynika z analizowanych w niniejszym opracowaniu wyników przeprowadzonych badań, zwłaszcza z wyników Diagnozy oraz Analizy DTZ na terenie śródmieścia znajduje się niewystarczająca ilość przestrzeni publicznych, takich jak place, skwery i inne. Ponadto analiza stanu nieruchomości



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

w Śródmieściu wskazuje, że znaczna część lokali jest w średnim lub złym stanie technicznym. Analizy wskazały także potrzebę zapewnienia odpowiedniej liczby ogólnodostępnych miejsc parkingowych we właściwej lokalizacji. Prowadząc pro aktywną politykę zarządzania zasobem, konieczne jest podjęcie działań także w tym zakresie. Proponowane rozwiązanie dotyczy przeznaczenia określonych nakładów z budżetu Miasta na tworzenie nowych lub poprawę istniejących przestrzeni publicznych, ale także na modernizacji i dostosowaniu przestrzeni wspólnych w ramach nieruchomości.

8.10.1. Tworzenie miejsc parkingowych

Władze wielu miast na świecie przyjmują strategię działania względem ruchu samochodowego, której celem jest wyeliminowanie indywidualnego ruchu samochodowego z centrum miasta. Ma to z pewnością pewne korzyści dla płynności ruchu i wpływa pozytywnie na poziom zanieczyszczenia powietrza. Jednocześnie jednak, zwłaszcza jak wskazują na to badania w miastach amerykańskich, takie ograniczenie stanowi poważne zagrożenie dla handlu i usług w centrum miasta. W przypadku braku możliwości dojazdu do centrum samochodem wielu potencjalnych klientów (przyzwyczajonych do tego środka transportu) wybierze jako cel swojej podróży centrum handlowe na obrzeżach miasta, które oferuje wiele wygodnych miejsc parkingowych. Z uwagi na to, wprowadzanie ograniczeń dotyczących indywidualnego ruchu samochodowego powinno być przemyślane w taki sposób, aby pomagać, ale nie szkodzić. Należy więc przeprowadzić analizę, w których miejscach w Strefie Wielkomiejskiej powinny zostać wprowadzone np. parkingi kubaturowe w strukturze istniejących kwartałów zabudowy.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na wskazania wielu respondentów na brak miejsc parkingowych jako jedną z głównych uciążliwości Śródmieścia Łodzi. Z uwagi na historyczny charakter zabudowa mieszkaniowa w Śródmieściu nie jest przystosowana do zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, często też użytkownicy nie wiedzą, gdzie znajdują się w pobliżu miejsca parkingowe, a to oznacza problemy ze znalezieniem miejsca parkingowego w centrum dla osób, które chciałyby skorzystać z oferowanych w Śródmieściu dóbr i usług. Tylko w takiej sytuacji centrum miasta może stać się miejscem docelowym podróży w celach zakupowych lub skorzystania z określonych usług, a nie tylko „przystankiem” na drodze z pracy do domu jak to ma miejsce obecnie.²⁶

Działania mające na celu zniwelowanie tej uciążliwości mogą i powinny przyjąć dwojaki charakter. Pierwszy kierunek, to odpowiednie zarządzanie już istniejącymi miejscami parkingowymi przede wszystkim poprzez odpowiednią informację na temat lokalizacji wolnych miejsc i ich liczby. Podobne rozwiązania stosowane są w Stanach Zjednoczonych np. w San Francisco, gdzie funkcjonuje system SF Park – umożliwiający wykorzystanie nowoczesnych technologii i aplikacji mobilnych do śledzenia aktualnego stanu wykorzystania miejsc parkingowych na terenie miasta, zarówno przez władze jak i mieszkańców. Drugi kierunek działań to tworzenie nowych miejsc parkingowych, kierowanych do osób dojeżdżających do miasta w celach innych niż do pracy.

²⁶ Ulice handlowe: analiza, strategia potencjał, BPN Paribas, Polska Rada Centrów Handlowych, 2014.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

W przypadku Łodzi jedną z możliwych lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób przyjeżdżających do centrum stanowią wnętrza kwartałów. W ten sposób istnieje możliwość przesunięcia ruchu kołowego z wybranych ulic – tak jak z ulicy Piotrkowskiej, jednocześnie umożliwiając zaparkowanie samochodu w niewielkiej odległości od niej.

W celu uniknięcia wykorzystania parkingów przeznaczonych dla osób dojeżdżających do centrum miasta do pracy oraz tam zamieszkujących możliwe jest wprowadzenie rozwiązań stosowanych w niektórych centrach handlowych. Wprowadzono w nich wysokie opłaty za parkowanie w przypadku gdy jego czas przekracza określony limit (przeważnie 3 lub 4 godziny). W ten sposób nieopłacalne stało się wykorzystanie parkingów przez osoby pracujące w centrum (a więc pozostające w centrum więcej niż 4 godziny) oraz osób zamieszkujących centrum miasta.

8.10.2. Tworzenie przestrzeni publicznych

Tworzenie przestrzeni publicznych takich jak skwery i place oraz tereny zielone przyciąga odwiedzających i wydłuża czas który spędzają w centrum miasta. Słuszność tej idei odzwierciedla się także w działaniach właścicieli i zarządców centrów handlowych, którzy dążą do przyciągnięcia i zatrzymania klientów w centrum jak najdłużej. Doskonałym przykładem takiej strategii działania jest Łódzka Manufaktura, która oprócz centrum handlowego oferuje także inne formy spędzania czasu, bogatą ofertę rozrywkową ale także dużą otwartą przestrzeń, która z powodzeniem może być wykorzystywana na cele sezonowych, plenerowych wydarzeń i imprez.

Tworzenie tego typu przestrzeni także na znacznie mniejszą skalę stwarza możliwości rozwoju otaczających je nieruchomości użytkowych. W przypadku Łodzi duży potencjał tworzenia przestrzeni publicznych można wskazać podobnie jak w przypadku lokalizacji parkingów we wnętrzach kwartałów.

Lokalizacja w ich ramach placów i skwerów daje szansę rozwoju otaczających te przestrzenie lokali handlowych i usługowych, które zlokalizowane są w mniej atrakcyjnie z uwagi na położenie w oficynach. Przyciągnięcie i zatrzymanie mieszkańców w centrum miasta zwiększa także możliwości generowania przychodów przez najemców (co zostało wskazane w Analizie DTZ), co w ogólnym rozrachunku może przełożyć się na wzrost czynszów i finalnie zapewnić dodatkowe wpływy do budżetu miasta, które stanowiąc będą „zwrot” z poniesionych inwestycji.

Analiza położenia lokali użytkowych w ramach budynku wskazuje, że znaczna ich część zlokalizowana jest w tzw. oficynach. Lokale tego typu, z uwagi na gorszą ekspozycję oraz mniejszą dostępność wynajmowane są za widocznie niższe stawki czynszu. Tworzenie przestrzeni publicznych i przebieg przez kwartały m.in. w postaci zadaszonych arkad ma szansę stworzyć nowe przestrzenie publiczne, otworzyć na ruch pieszny wnętrza kwartałów oraz zwiększyć potencjał lokali użytkowych ulokowanych wzdłuż nich. Zadaszenie części przejść w postaci arkad daje także możliwość częściowego uniezależnienia się od zmiennych warunków pogodowych, co w pewien sposób będzie także niwelowało przewagę nowoczesnych centrów handlowych w tym zakresie.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

8.10.3. Poprawa jakości części wspólnych budynków użytkowych

Innym elementem wymagającym inwestycji ze strony Miasta są części wspólne budynków użytkowych. Przestrzenie i elementy takie jak: elewacja, klatki schodowe, korytarze, wewnętrzne patia, toalety przewidziane do wspólnego użytku czy windy decydują w dużej mierze o atrakcyjności lokali użytkowych znajdujących się budynku. Mając na uwadze to, że lokale handlowo-usługowe, ale także pełniące funkcje biurowe adaptowane są przeważnie przez najemców ich własnym nakładem prac i środków ich potencjał i atrakcyjność możliwe są do podniesienia poprzez zwiększenie atrakcyjności części wspólnych w budynkach, w których się znajdują.

Istotnym elementem tego typu działań jest prowadzenie inwestycji w nieruchomości, które posiadają w dłuższej perspektywie potencjał do zwiększenia poziomu osiąganych przychodów z czynszu. Prowadzenie tego typu prac w nieruchomościach na obrzeżach centrum z uwagi na zbliżony koszt będzie nieopłacalne i może nie przynieść oczekiwanych efektów zarówno w zwiększeniu zainteresowania najmem jak i w wyższym niż aktualny poziomie czynszów.

8.11. Zwolnienie z obowiązku wpłacenia kaucji

Jedną z możliwych do zastosowania form wspierania zagospodarowania pustostanów jest rezygnacja z pobierania kaucji lub ograniczenie jej zakresu. Rozwiązania tego typu stosowane są w niektórych z miastach prezentowanych we wcześniejszych rozdziałach przede wszystkim w odniesieniu do organizacji pozarządowych.

Wniesienie kaucji na poziomie trzymiesięcznego czynszu może dla części przedsiębiorców – zwłaszcza rozpoczynających działalność stanowić barierę finansową. Z uwagi na to, mając na uwadze wysoki poziom pustostanów w zasobie lokali użytkowych, relatywnie niski poziom czynszów oraz wysoki poziom wskazań respondentów na „brak miejsc pracy” w centrum miasta sugeruje się oddawanie wybranych lokali w najem bez pobierania pełnej kwoty zabezpieczenia w postaci kaucji. Rozwiązania takie powinny być stosowane wyłącznie w odniesieniu do lokali, które pozostają niewynajęte pomimo przeprowadzenia procedury przetargowej na ich najem i nie były w ostatnim czasie remontowane lub dodatkowo wyposażane. W takim przypadku ryzyko ponoszone przez zarządcę zasobu zostanie zminimalizowane.

8.12. Bieżąca analiza aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości

Kluczowym elementem skutecznego zarządzania zasobem nieruchomości, zwłaszcza lokalami o charakterze użytkowym jest posiadanie możliwie pełnej i aktualnej wiedzy na temat lokalnego rynku nieruchomości w takich aspektach jak podaż i popyt na zakup i wynajem lokali oraz ich ceny i stawki najmu. Tylko posiadając możliwie pełną wiedzę na temat aktualnej sytuacji rynkowej możliwe jest podejmowanie właściwych decyzji dotyczących działań krótko i średniookresowych. Analiza taka, aby była aktualna powinna być sporządzana nie rzadziej niż raz w roku, optymalnie raz na pół roku.

Aby wyniki prowadzonych analiz mogły być wykorzystywane w sposób ciągły, dostępne dla wielu użytkowników na poziomie władz miasta sugerowanym rozwiązaniem jest prezentacja wyników za



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

pomocą bazy danych GIS. Otwiera to szerokie możliwości wszelkich wielokryterialnych analiz, stanowić może także bardzo dobre narzędzie wspomagające zarządzanie zasobem lokali użytkowych, umożliwia monitorowanie sytuacji w poszczególnych obszarach tematycznych, w tym także dynamiczną prezentację graficzną aktualnej sytuacji na lokalnym rynku.

Prowadzona analiza rynku powinna obejmować z jednej strony analizę sytuacji na łódzkim rynku nieruchomości ogółem, z drugiej analizę sytuacji w zasobie lokali użytkowych Urzędu Miasta Łodzi. W toku analiz rynkowych szczególnie konieczne jest ustalenie w takich charakterystyk rynku nieruchomości użytkowych jak:

1. Podaż lokali użytkowych z podziałem ze względu na:
 - a. Lokalizację
 - i. W ramach stref na które podzielone zostało Miasto,
 - ii. Zgodnie z przyjętymi na potrzeby zarządzania zasobem nieruchomości wydzielonymi obszarami tematycznymi,
 - b. Potencjalne przeznaczenie:
 - i. **lokale/nieruchomości handlowe** (zlokalizowane na parterze przy ulicach i ciągach pieszych, z witrynami od strony ulicy;
 - ii. **lokale/nieruchomości lokale usługowe** – zlokalizowanie podobnie jak handlowe z tym, że pozbawione witryn, z lokalizowane w przyziemiach lub na wysokim parterze, z wejściem od strony innej niż bezpośrednio z ulicy)
 - iii. **lokale/nieruchomości biurowe** – lokale użytkowe zlokalizowane na wyższych piętrach budynków, przeznaczone przede wszystkim na działalność biurową, ale także medyczną, oświatową (szkoły języków obcych) i inne, nie wymagające ekspozycji na ulicę oraz położenia na parterze budynku.
 - iv. **lokale/nieruchomości magazynowe i inne** – lokale nie przeznaczone do stałego pobytu osób, zlokalizowane w piwnicach, garaże itp.
 - c. Wielkość (powierzchnia) dostępnych lokali, powierzchnia lokali ogółem
 - d. Podmiot władający
 - i. nieruchomości użytkowe znajdujące się w rękach prywatnych,
 - ii. nieruchomości użytkowe znajdujące się w zasobie nieruchomości Miasta Łódź,
 - iii. nieruchomości użytkowe znajdujące się w zasobie innych podmiotów,
2. Popyt na lokale użytkowe
 - a. na najem na zasadach rynkowych - informacje o takim charakterze mają przeważnie charakter „miękki”, z uwagi na rozdrobniony charakter podmiotów obsługujących lokalny rynek nieruchomości informacje tego typu możliwe są do uzyskania jedynie w drodze kontaktów z lokalnymi i ogólnopolskimi pośrednikami nieruchomości, i lokalnymi portalami ogłoszeń nieruchomości ale także w toku analizy zapytań wpływających do UM Łodzi oraz kontaktów z rozwijającymi się sieciami handlowymi,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- b. na najem na zasadach szczególnych – zgłaszany ze strony organizacji pożytku publicznego i innych podmiotów uprawnionych do szczególnego traktowania, w tym ze strony najemców komercyjnych wpisujących się w charakter funkcji pożądaných na danym obszarze tematycznym,
3. Stawki za najem lokali użytkowych w podziale takim jak w przypadku podaży lokali użytkowych
4. Aktualny poziom pustostanów - w podziale możliwie zbliżonym do zaproponowanego na potrzeby badania podaży lokali użytkowych
 - a. całego rynku nieruchomości,
 - b. nieruchomości znajdujące się w zasobie Miasta Łódź.

9. Zakres i mechanizm różnicowania stawek czynszu

9.1. Założenia mechanizmu różnicowania stawek czynszu

W świetle opisanej wcześniej strategii działania względem zasobu nieruchomości – skoncentrowanej na maksymalizacji przychodu generowanego przez cały zasobu nieruchomości a nie pojedyncze jego elementy, w odniesieniu do pojedynczej nieruchomości obszar uzasadnionej zmienności stawek czynszowych zawiera się w przedziale ($C_{min}:C_{max}$)

gdzie:

C_{min} – odpowiada stawce czynszu na poziomie „0 PLN”, jednocześnie jednak obciążeniem najemcy są bieżące koszty utrzymania nieruchomości (koszty obciążające w przypadku pozostawiania pustostanem budżet miejski)

C_{max} – jako wartość maksymalną czynszu zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości należy przyjąć wartość czynszu rynkowego dla określonej nieruchomości (nie należy tej wartości mylić z przeciętnym czynszem rynkowym, powinna ona zostać określona za każdym razem indywidualnie, lub ewentualnie w ramach grup nieruchomości o zbliżonych cechach takich jak: lokalizacja, położenia na parterze lub wyższych piętrach, ekspozycja względem ciągów pieszych i jezdnych itp.)

Mając powyższe na uwadze za wartość wyjściową przy stosowaniu zachęt czynszowych należy uznać poziom czynszu rynkowego dla danego lokalu. Od tego poziomu naliczane powinny być bonifikaty lub specjalne warunki najmu w przypadku podmiotów predestynowanych do ich uzyskania.

W przypadku podmiotów prowadzących jako statutową działalność: charytatywną, naukową, kulturalną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo rozwojową, sportową lub turystyczną w pierwszej kolejności na zasadach preferencyjnych powinny być udostępniane lokale na obszarach cieszących się niewielkim zainteresowaniem lub wymagających ulokowania tzw. generatorów ruchu.

Zakres bonifikaty powinien być uzależniony od poziomu zagospodarowania danego obszaru, popytu na lokale na tym obszarze, lokalizacji (charakteru) wybranego lokalu, jego potencjału komercyjnego.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Pod uwagę brane być także powinny efekty zlokalizowania danej działalności dla obszaru i bezpośredniego otoczenia nieruchomości w szczególności: generowany przez lokalizowany podmiot dodatkowy dla danego obszaru ruch wewnętrzny (osób zatrudnionych) oraz zewnętrznych (klientów/petentów/odwiedzających). Ponadto brany pod uwagę powinien być także obszar oddziaływania lokalizowanej funkcji – im większy obszar oddziaływania (mierzony odległością z jakiej będą do danej lokalizacji docierać potencjalni klienci w celu skorzystania ze wskazanej usługi) tym większe korzyści zewnętrzne dla danego obszaru z tytułu lokalizacji w nim wskazanej funkcji a co za tym idzie przesłanka do wyższej bonifikaty.

Proponuje się na obszarach szczególnie zdegradowanych nieodpłatne udostępnianie lokali użytkowych w zamian za utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym, ograniczenie pustostanów, pokrywanie kosztów mediów i generowanie ruchu w okolicy.

Poniżej przedstawiono propozycje metodologii różnicowania czynszów ze względu na szczególne sytuacje oraz metodologię stosowania rynkowych rozwiązań dotyczących naliczania stawek czynszu mając na uwadze główne cele w zarządzaniu zasobem lokali użytkowych oraz ich wpisywanie się w ogólną politykę władz miasta.

9.2. Różnicowanie stawek czynszu z uwagi na siłę oddziaływania najemców

Jednym z podstawowych problemów odnoszących się do rynku lokali handlowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi jest niewystarczający potencjał generowania przychodów z uwagi na ograniczoną liczbę osób odwiedzających centrum miasta.

Z uwagi na to, jednym z celów polityki zarządzania zasobem lokali użytkowych powinno być zwiększenie liczby osób odwiedzających centrum miasta jak i zmiana charakteru tych odwiedzin. Zgodnie z badaniami PRCH oraz BNP Paribas obecnie zdecydowana większość osób odwiedzających główne ulice handlowe robi to „przy okazji” w drodze pomiędzy pracą a domem. Tymczasem jak wynika z tych samych analiz w przypadku centrów handlowo-usługowych zdecydowana większość odwiedzających traktuje te obiekty jako miejsce docelowe swojej podróży i udaje się do centrum handlowego celowo.

Zmiana sytuacji centrum miasta w tym aspekcie wymaga długotrwałych działań, które wpłyną na zmianę jego postrzegania i stworzą w ramach centrum obszary przyciągające odwiedzających – stanowiące miejsca docelowe podróży w celach zakupowych lub rozrywkowych. W procesie tym niezbędna jest świadomość zarządcy zasobu odnośnie potencjału jaki do generowania dodatkowego ruchu ma określony najemca, grupa najemców lub niekomercyjne z założenia obiekty, które przyciągają licznych odwiedzających. Przykładem tego typu obiektów, które generują istotny ruch są np. obiekty sportowe, parki i tereny zielone, urzędy administracji publicznej oraz siedziby instytucji państwowych.

Konieczne jest zatem w pierwszej kolejności zidentyfikowanie istniejących niezależnych obiektów generujących ruch i przyciągających odwiedzających do centrum oraz identyfikacja lokali użytkowych znajdujących się w bezpośredniej strefie oddziaływania takich obiektów. Pozwoli to na zróżnicowanie



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

stawek czynszu za lokale, które korzystają z takiego ruchu generowanego przez inne podmioty zlokalizowane poza zasięgiem oddziaływania. W ramach działań zarządcy, w oparciu o dotychczasowe doświadczenia jak również wiedzę ekspercką odpowiednich firm doradczych wskazane sklasyfikowanie przynajmniej aktualnych oraz potencjalnych – zwłaszcza sieciowych najemców w podziale na trzy wymienione wcześniej grupy:

- Generatory ruchu zewnętrznego – podmioty generujące stały lub okresowy napływ mieszkańców do danego obszaru, takie jak urzędy administracji publicznej, zakłady opieki zdrowotnej, super i hipermarkety, sklepy specjalistyczne zlokalizowane w skupiskach, szkoły, uczelnie, przedszkola, sklepy sieciowe popularnych marek itp.
- Generatory ruchu wewnętrznego – podmioty generujące ruch wynikający z zatrudnienia w ramach organizacji i wynikającego z tego tytułu ruchu do i z pracy.
- Konsumenci ruchu – „dojne krowy” – najemcy, którzy korzystają z istniejącego natężenie ruchu i są skłonni na ponoszenie z tego tytułu nakładów – tj. płacenie czynszu na poziomie rynkowym uwzględniającym fakt konieczności wygenerowania tym najemcom odpowiedniego ruchu przez pozostałe rodzajem podmiotów.

Preferencyjne warunki najmu obejmować powinny przede wszystkim podmioty z pierwszej grupy, oraz podmioty wyróżniające się pozytywnie w drugiej grupie. Pomiar siły oddziaływania – generowania ruchu - powinien odbywać się w oparciu o dane dostarczone przez najemców oraz o wiedzę ekspercką.

Z kolei zachęty czynszowe z uwagi na generowany ruch zewnętrzny powinny być skierowane do podmiotów o takim potencjale (ustalonych w oparciu o zebrane informacje i wiedzę ekspercką), które rozważają lokalizację w określonym miejscu. Lokalizacja w atrakcyjnej okolicy tego typu podmiotu, dzięki działaniu efektów zewnętrznych odbija się na ogólnej sytuacji zasobu i dodatkowo zwiększa dostępność i atrakcyjność centrum miasta. Z uwagi na powyższe, jak pokazuje praktyka stosowana w centrach handlowych najemcy o takim potencjale przyciągania są zobowiązani do zapłaty jedynie czynszu od obrotów, lub poziom płaconych przez nich czynszów stanowi około 30-50 % wysokości czynszu rynkowego. Decyzja dotycząca ustalenia tego typu bonifikaty powinna podlegać regularnym kontrolom w oparciu o wystawione paragony lub listę obsłużonych petentów lub akcję ratowniczą.

W przypadku generatorów ruchu wewnętrznego kluczową rolę odgrywa informacja o liczbie zatrudnionych, którzy swoją pracę wykonują w danej lokalizacji oraz zachodzące w tym zakresie zmiany. W przypadku gromadzenia tego typu informacji możliwe będzie ustalenie przeciętnej liczby m² przypadających na 1 zatrudnioną w danej lokalizacji osobę. W takim przypadku podmioty, które charakteryzują się mniejszą niż średnia liczbą m² przypadających na 1 zatrudnioną osobę winny być preferowane poprzez obniżenie rynkowej stawki czynszu do 50% wartości bazowej.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Podmioty korzystające z ruchu wygenerowanego przez pozostałych najemców, to przede wszystkim podmioty o niskim przeciętnym poziomie zatrudnienia, oraz liczni najemcy z branży mody, biżuterii i innych. Z uwagi na „konsumpcyjny” charakter ich lokalizacji, w przypadku tego typu najemców należy stosować rynkowy poziom stawek czynszu.

9.3. Niwelowanie wpływu robót budowlanych prowadzonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości

Jak pokazują doświadczenia zarówno Łodzi jak i innych miast w Polsce (w tym Warszawy), długotrwałe prowadzenie prac remontowych w sąsiedztwie nieruchomości komercyjnych negatywnie wpływa na poziom przychodów zlokalizowanych w nich punktów handlowo-usługowych.

Dotychczasowa praktyka działania władz części miast w odniesieniu do lokali użytkowych, których dotyczyło takie ograniczenie skupiała się na procentowej obniżce czynszu względem czynszu umownego. W zależności od miasta obniżka wynosiła od 20 do ok. 50% wysokości pierwotnego czynszu.

Stosowanie tego typu preferencji względem lokali użytkowych w ramach zasobu należy uznać za jak najbardziej zasadne, co pokazują dotychczasowe doświadczenia i wycofywanie się najemców z najmu w takich lokalach na czas prac remontowych.

Jak wynika z praktyki rynkowej przesłankę do obniżenia czynszu stanowi spadek potencjału lokalizacji w wyniku utrudnienia dojazdu do niej lub ograniczenie ruchu w jej sąsiedztwie. Celem takiego obniżenia czynszu jest natomiast utrzymanie wynajęcia lokalu w czasie prac remontowych oraz nieprzerwane kontynuowanie jego wynajęcia także bezpośrednio po zakończeniu prac remontowych. Mając powyższe na uwadze, sugerowane jest rozwiązanie oparte nie o kwotowe czy predefiniowane procentowe obniżki czynszów, ale o obniżki procentowe uzależnione od rzeczywistego oddziaływania prowadzonych prac na najemcę. Pomiar wpływu oddziaływania prac remontowych na najemcę możliwy jest do pomiaru np. poprzez analizę poziomu obrotów generowanych przez najemcę danego lokalu lub liczbę odwiedzających klientów/petentów. Taki pomiar możliwy jest dzięki zobowiązaniu najemców do udostępniania informacji dotyczących wielkości ich miesięcznej sprzedaży w danym lokalu (w przypadku lokali handlowych i części usług), lub liczby odwiedzających/petentów – lub obu tych zmiennych. Deklaracje takie musiałyby być gromadzone we wcześniej wspomnianej bazie danych w odstępach miesięcznych przez administratora nieruchomości (AZK w Łodzi) i udostępniana innym jednostkom UM. Odmowa udostępniania tego typu informacji wiązałaby się z brakiem możliwości uzyskania obniżki czynszu. Weryfikację deklaracji dotyczących poziomu przychodów stanowić mogą dowolne dokumenty wykorzystywane przez przedsiębiorcę, zaś w przypadku liczby odwiedzających w oparciu o deklaracje przedsiębiorców. Ewentualne nadużycia będą możliwe do wykrycia poprzez analizę krzyżową informacji przekazywanych przez poszczególnych najemców.

Alternatywnym rozwiązaniem jest analiza natężenia ruchu pieszego i kołowego w okolicy przed remontem i w jego trakcie. Wymagałoby to jednak dodatkowych działań ze strony urzędu miasta, co jest niewątpliwie wadą takiego rozwiązania. Ponadto zmiany natężenia ruchu w innym stopniu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

wpływają na różnego rodzaju funkcje, z uwagi na co ich odzwierciedlenie powinno być uwzględnione w poziomie obniżki stawki czynszu i co w takim przypadku będzie niemożliwe.

9.4. Rekompensata z tytułu oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych

Oczekiwanie na rozpoczęcie prac budowlanych wiąże się w naturalny sposób z koniecznością odsunięcia w czasie eksploatacji lokalu użytkowego. W przypadku lokali użytkowych wynajętych w drodze przetargu należy przyjąć, że ich najemcy zapoznali się przed przystąpieniem do przetargu z ich stanem technicznym i użytkowym. Z uwagi na to, można wnioskować, że oferując określoną stawkę czynszu byli świadomi konieczności przeprowadzenia odpowiednich prac budowlanych, zwłaszcza wymagających np. pozwolenia na budowę.

Z uwagi na to, w naszej opinii uzasadnienie znajduje jedynie zwolnienie z czynszu w przypadku oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac, których konieczność wyniknęła w toku użytkowania lokalu lub które dotyczą lokali nie wynajętych w drodze przetargu, lub w sytuacji gdy oczekiwanie na taką zgodę przekracza przewidziany administracyjnie czas. W takim przypadku w przypadku całkowitego braku możliwości z korzystania z przedmiotu najmu uzasadnienie znajduje całkowite zwolnienie z czynszu najmu. W przypadku oczekiwania na zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych w lokalach, które przez ten czas są nadal użytkowane zwolnienie takie nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia. W przypadkach pośrednich wskazane jest ustalenie stopnia uciążliwości związanej z oczekiwaniem i wprowadzenie analogicznego ograniczenia czynszu. Ocena takiego wpływu powinna pozostawać w gestii urzędu miasta – jednak stosowanie prostego przelicznika powierzchni objętej pozwoleniem i wyłączonej z użytkowania do całkowitej powierzchni jest nieuzasadnionym uproszczeniem. W przypadku części najemców już częściowa niemożność wykorzystania lokalu może powodować całkowite ograniczenie prowadzenia działalności w lokalu (np. wyłączenie z działalności zaplecza kuchennego w restauracji). W przypadku sporu właściwym podmiotem do rozstrzygania i szacowania wpływu wyłączenia jest uprawniony rzeczoznawca majątkowy.

Zgodnie z praktyką stosowaną w innych miastach zwolnienie z czynszu nie powinno dotyczyć opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem nieruchomości.

9.5. Bonifikata czynszowa z tytułu udostępnienia toalet w ramach lokalu do użytku publicznego

Dostęp do czystych i darmowych toalet jest wskazywany jako jedna z przewag jakie nowoczesne centrum handlowo-usługowe posiada w porównaniu z handlem tradycyjnym. Zniwelowanie tej przewagi poprzez udostępnienie do publicznego użytku toalet w lokalach handlowo-usługowych daje szansę na skuteczne rozwiązanie tego problemu, jednocześnie ograniczając związane z nim nakłady. Doświadczenia Łodzi, jak i innych miast pokazują, że tylko w niektórych przypadkach przyjmowana jest praktyka, rekompensaty za udostępnienie do publicznego użytku toalet w lokalu zajmowanym przez prywatnego najemcę. W przypadku Warszawy tego typu bonifikata jest przedmiotem negocjacji, w dotychczasowej praktyce w Łodzi stanowi to kwotowe obniżenie stawki czynszu (500 PLN/m-c).



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Aby stosowanie tego typu bonifikat miało uzasadnienie, konieczne jest jednak zidentyfikowanie obszarów, w których występuje zapotrzebowanie na publicznie dostępne toalety. Kolejnym krokiem jest ustalenie wielkości tego zapotrzebowania i dopiero wówczas zaproponowanie takiego rozwiązania wybranym najemcom. Podobnie jak to ma miejsce w Warszawie i zgodnie z dotychczasową praktyką w Łodzi, Miasto Łódź powinno dostarczyć odpowiednie oznakowanie i w umowie ustalić sposób jego ekspozycji. Pozwoli to na zachowanie jednolitego oznaczenia i ułatwi odnalezienie udostępnianych toalet przez mieszkańców.

Należy zwrócić uwagę na ryzyko związane z zawarciem nadmiernej liczby tego typu porozumień, co może doprowadzić do sytuacji, w której wszystkie lokale udostępniają toalety i z tego tytułu płacą niższy czynsz. Taka, choć teoretyczna, sytuacja będzie powodowała nadmierne uszczuplenie wpływów z tytułu najmu. Z uwagi na to konieczne jest określenie ograniczenia liczby toalet udostępnionych na określonym obszarze oraz ich lokalizacji w jego ramach.

Mając na uwadze koszty związane z udostępnieniem toalet ponoszone przez najemców, wysokość obniżki czynszu powinna być przedmiotem negocjacji stron i ustalana kwotowo, a nie jako procent płaconego czynszu. Wysokość bonifikaty winna być proporcjonalna do popularności lokalizacji w której znajduje się lokal i odwrotnie proporcjonalna do liczby innych lokali w danej lokalizacji które udostępniają toalety. Im większa liczba osób odwiedza dany obszar tym większe koszty związane z udostępnieniem toalet będzie ponosił najemca. Im więcej punktów będzie udostępniało toalety tym bardziej koszty z tym związane zostaną rozłożone. Zastosowanie zwolnienia w postaci procentowego udziału w płaconym czynszu będzie preferowało podmioty wynajmujące duże powierzchnie pomimo tego, że koszty utrzymania toalet pozostaną na niezmiennym poziomie. Z uwagi na to należy wskazać, że dotychczas stosowane w Łodzi rozwiązanie kwotowego zwolnienia jest właściwe, sugerowane jest jednak ograniczenie możliwości korzystania z niego w ramach lokalizacji, w których większa grupa najemców wyraża chęć skorzystania z możliwości takiej bonifikaty.

9.6. Zasady rozliczania nakładów przystosowujących lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych

Jak wynika z przeprowadzonej Diagnozy obszaru pilotażowego znakomita większość budynków zlokalizowanych w jego zasięgu nie jest przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dotyczy to w podobnym stopniu przestrzeni budynków mieszkalnych jak i budynków wykorzystywanych na cele użytkowe. Jednym z celów działania urzędu miasta jest troska o dostosowanie przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Z uwagi na to rozliczenie nakładów na prace przystosowujące lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych należy uznać za zasadne. W celu ich rozliczenia wskazane jest zastosowanie algorytmu i metodologii postępowania przedstawionego w odniesieniu do nakładów ponoszonych przez najemcę i podnoszących wartość nieruchomości – opisanych w punkcie 8.4.2.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

10. Rekomendacje dotyczące uruchamiania w pożądanym funkcji

Podejmując decyzje o wyborze miejsca zamieszkania, mieszkańcy Łodzi oprócz cech fizycznych mieszkania i budynku kierują się także dostępnością różnego rodzaju usług publicznych oraz punktów handlowo-usługowych, co zostało wskazane w analizie kryteriów wyboru miejsca zamieszkania. Poniżej przedstawione zostały wnioski z tego badania w zestawieniu z wynikami Analizy DTZ oraz analizy zasobu lokali użytkowych UMŁ w kontekście zapewnienia mieszkańcom centrum miasta w procesie rewitalizacji i po nim dostępu do pożądanym usług i dóbr.

10.1.1. Punkty handlowo-usługowe obsługujące lokalną społeczność

Oprócz roli miejskiego centrum usług i handlu, centrum miasta ma za zadanie także zaspokajać potrzeby lokalnych mieszkańców. Są one w znacznej mierze jednolite niezależnie od tego, czy obszary zamieszkania położone są w centrum miasta, czy poza nim, chociaż ich zakres i wielkość zapotrzebowania zależny jest przede wszystkim od zamożności lokalnej społeczności.

Podstawową grupę komercyjnych punktów handlowo-usługowych, których lokalizacja w pobliżu miejsca zamieszkania wskazywana była jako istotna przy wyborze miejsca zamieszkania stanowią:

- małe sklepy spożywcze,
- piekarnie,
- warzywniaki,
- kioski,
- punkty usługowe takie jak fryzjer, szewc, krawiec, dorabianie kluczy itp.

Przedsiębiorstwa świadczące tego typu usługi oraz zajmujące się handlem w takiej postaci oferują grupę usług zaspokajających podstawowe potrzeby lokalnych mieszkańców i towarzyszą funkcji mieszkaniowej, zarówno w centrum miasta jak i w lokalizacjach peryferyjnej koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

W przypadku centrum miasta, zwłaszcza na obszarach o największej atrakcyjności komercyjnej, występuje zagrożenie wypychania punktów świadczących usługi podstawowe na rzecz lokalnej społeczności przez przedsiębiorstwa oferujące usługi lub dobra skierowane do znacznie szerszej grupy odbiorców, tj. do mieszkańców całego miasta oraz odwiedzających i posiadających większy potencjał ekonomiczny. Zjawisko takie ma miejsce zarówno na Starym Mieście w Krakowie, jak również na warszawskiej Starówce, a także np. przy Nowym Świecie czy też innych najbardziej popularnych ulicach handlowych.

W przypadku Łodzi, w obecnej sytuacji trudno mówić o takim zjawisku na obszarach innych niż najbardziej popularne odcinki ul. Piotrkowskiej. Jak wynika z Analizy DTZ, oraz analizy zasobu lokali użytkowych Urzędu Miasta w zasadzie w każdej lokalizacji w mieście występuje znaczący poziom pustostanów, który w zasadzie uniemożliwia wystąpienie procesu wypierania usług podstawowych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Potwierdzeniem takich obserwacji są opinie mieszkańców, m. in. Obszaru Pilotażowego, oraz wyniki badań dotyczących kryteriów wyboru miejsca zamieszkania, które wskazują na bardzo dobre wyposażenie Obszaru Pilotażowego w punkty handlowo-usługowe kierujące swoją ofertą do lokalnej społeczności oraz na ogólnie pozytywną ocenę dostępności usług i handlu wśród mieszkańców Łodzi.

Osiedla zlokalizowane w ramach SWł charakteryzuje w przeprowadzonym badaniu bardzo dobra ocena dostępności np. małych sklepów spożywczych. Pod tym kątem, plasują się one, z wyjątkiem osiedla Górniak w grupie najlepiej ocenianych osiedli. Należy wskazać jednak, że przyjęte w analizie atrakcyjności miejsc zamieszkania kryterium czasu dojścia do sklepów tego typu w mniej niż 15 min. jest mało miarodajne. Biorąc pod uwagę funkcję spełnianą przez małe sklepy spożywcze we współczesnym handlu – tj. zapewnianie dostępu do podstawowych produktów spożywczych mieszkańcom sąsiednich osiedli, czas dojścia do tego typu sklepów powinien oscylować w granicach 5-7 min.

Analizując zapotrzebowanie na usługi dodatkowe, takie jak fryzjer, szewc itp. należy wskazać, że części mieszkańców korzysta z nich w lokalach znajdujących się w wielkopowierzchniowych centrach handlowo-usługowych na obrzeżach strefy wielkomiejskiej. Jak wynika z Analizy DTZ przejęły one w znacznej mierze funkcję handlową z ulic w centrum miasta nie tylko w takich dziedzinach jak moda i sklepy sieciowych z innych segmentów handlu.

Pomimo obecnie dobrej oceny dostępności usług podstawowych w centrum miasta, w obliczu prowadzonych działań rewitalizacyjnych zasadne jest zadbanie o zachowanie odpowiedniej dostępności usług podstawowych, w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej także po przeprowadzeniu tego procesu. W celu określenia zakresu koniecznych oraz rekomendowanych działań w celu wspierania tego typu działalności na obszarze rewitalizowanym przeanalizowano dostępne informacje na temat komunalnego zasobu lokali użytkowych w kontekście zapotrzebowania zarówno mieszkańców jak i potencjalnych najemców lokali przeznaczonych do zaspokajania podstawowych potrzeb lokalnych mieszkańców. Wnioski przedstawiono poniżej.

Uwarunkowania dotyczące podaży i popytu na lokale handlowe przeznaczone do prowadzenia handlu i świadczenia usług zaspokajających podstawowe potrzeby lokalnej społeczności:

- Punkty handlowo-usługowe takie jak małe sklepy spożywcze, piekarnie, warzywniaki, kioski, punkty usługowe typu fryzjer, krawiec, kosmetyczka, charakteryzuje zapotrzebowanie na lokale o niewielkiej powierzchni, przeważnie nie przekraczającej 50 m², co wpisuje się w aktualne możliwości oferty lokali użytkowych Urzędu Miasta. Jak wynika z analizy zasobu lokali użytkowych, lokale o powierzchni do 50 m² stanowią większość spośród lokali dostępnych na wynajem. Z uwagi na to możliwe jest lokalizowanie usług tego typu w znacznej części komunalnego zasobu lokali użytkowych.
- Działalność tego typu nie wymaga lokalizacji przy najbardziej atrakcyjnych ulicach handlowych, chociaż wymaga odpowiedniej ekspozycji. Naturalnymi miejscami koncentracji usług podstawowych są lokalne, osiedlowe trasy komunikacyjne – z mieszkań do przystanków komunikacji miejskiej, miejsc parkingowych itp. Stanowią one naturalne punkty



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

lokalizacji usług podstawowych umożliwiające korzystanie z nich w drodze do, ale – przede wszystkim – z pracy. Lokalizacja tego typu działalności może zatem obejmować także popularne przejścia przez kwartały, ale przede wszystkim bezpośrednio sąsiedztwo przystanków komunikacji miejskiej.

- Kluczowym czynnikiem w doborze lokalizacji punktów handlowo-usługowych codziennego użytku, w tzw. formacie „convenience”, jest jak sugeruje anglojęzyczna nazwa wygoda korzystania. Z uwagi na powyższe, zarówno punkty handlowe jak i usługowe wymagają lokalizacji na parterach budynków. W przypadku punktów handlowych w zasadzie wymagana jest ekspozycja od frontu budynku (z wyjątkiem przypadków, gdzie lokale w oficynie wyeksponowane są na popularne lokalnie ciągi pieszo-jezdne, stanowiące przejścia przez kwartały). W przypadku usług takich jak fryzjer czy szewc bezpośrednie wejście z ulicy nie jest warunkiem koniecznym, podobnie jak lokalizacja na parterze.
- Alternatywnym rozwiązaniem do lokalizacji handlu i usług w zakresie produktów pierwszej potrzeby są niewielkie lokalne rynki na otwartym powietrzu. Mogą one zaspokajać te same potrzeby co małe sklepy spożywcze zwłaszcza w okresie letnim. Polskie doświadczenia z handlem w takiej formie sugerują jednak daleko idącą ostrożność oraz konieczność stosowania regulacji dotyczących formy stanowisk handlowych, ich oznakowania oraz sposobu ekspozycji towarów i ich ścisłego przestrzegania. W przeciwnym wypadku tego typu lokalizacje mogą stać się czynnikiem odpychającym a nie przyciągającym do centrum miasta. W dużych europejskich miastach tego typu obiekty funkcjonują z powodzeniem, jednak w silnie zorganizowanej formule. Należy jednak podkreślić, że lokalizacja niewielkich targowisk może stanowić alternatywę i konkurencję dla wykorzystania na ten cel lokali użytkowych przez co bezpośrednio wpłynie negatywnie na uruchamianie występujących w zasobie pustostanów. Jednocześnie wpływy z tytułu opłat targowych mogą, ale nie muszą częściowo zrekompensować straty z tytułu czynszu najmu.
- Biorąc pod uwagę charakter działalności, małe sklepy spożywcze, piekarnie oraz warzywniaki do skutecznego funkcjonowania wymagają przede wszystkim odpowiednio licznej bazy zamożnych klientów, którzy korzystają z oferowanych przez nie dóbr i usług przynajmniej kilka razy w tygodniu. Lokalizacja tego typu usług znajduje ekonomiczne uzasadnienie jedynie w sąsiedztwie obszarów koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Duży wpływ na poziom zapotrzebowania oraz na jego charakter ma poziom zamożności mieszkańców sąsiednich obszarów. Wraz ze wzrostem zamożności wzrasta zarówno zapotrzebowanie na handel i usługi pod kątem wielkości jak i ich wachlarza, co w dłuższej perspektywie zwiększa popyt na najem lokali użytkowych, zwłaszcza w parterach budynków.
- Biorąc pod uwagę cały rynek nieruchomości użytkowych w SWŁ, lokale o powierzchni do 50m² stanowią także znaczny udział w zasobie lokali użytkowych będących własnością prywatną. Z uwagi na to, należy spodziewać się, że konkurencja po stronie podażowej o tego typu najemców będzie znaczna.



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- Jak wskazuje Analiza DTZ, prywatni właściciele lokali użytkowych w wielu przypadkach mają wygórowane oczekiwania dotyczące poziomu czynszów, nie znajdujące uzasadnienia w potencjale ich nieruchomości do generowania przychodów przez potencjalnych najemców.
- Obecnie prowadzona polityka czynszowa Urzędu Miasta względem lokali wynajmowanych na działalność zaspokajającą podstawowe potrzeby lokalnej społeczności jest niejednolita (funkcje tego typu występują w kilku pozycjach, w niektórych przypadkach powstają trudności w kwalifikacji działalności do poszczególnych grup – np. lokalne sklepy spożywcze – jednocześnie zaspokajają potrzeby lokalnej społeczności, jak i są miejscem prowadzenia działalności handlowej art. spożywczych). Należy jednak podkreślić, że ofertowe minimalne stawki czynszów w strefach innych niż strefa „0” są na poziomie nieprzekraczającym 10 PLN/m². Należy je uznać za atrakcyjne w zasadzie niezależnie od lokalizacji.

Działania wspierające lokowanie pożądanych funkcji w ramach zasobu lokali użytkowych

- Ujednolicenie zapisów dotyczących określonych stawek najmu przewidzianych dla przedsiębiorstw handlowo-usługowych, których grupą docelową są w zasadzie wyłącznie lokali mieszkańcy (preferencje nie powinny dotyczyć np. sklepów specjalistycznych takich jak np. sklepy z winem, lub dobrami luksusowymi). Wyszczególnienie tego typu działalności jako jednej ze zdefiniowanych działalności, dla których odrębnie ustalane są minimalne stawki czynszu. Lokale o takim przeznaczeniu nie powinny być wynajmowane w ramach obecnie wydzielonej strefy 0 – przynajmniej w oparciu o preferencyjne warunki najmu.
- Działalność z zakresu handlu i usług podstawowych jest działalnością typowo komercyjną. Z uwagi na to działania Urzędu Miasta powinny koncentrować się na tworzeniu odpowiednich warunków do funkcjonowania tego typu działalności a nie subsydiowaniu jej poprzez wprowadzanie preferencyjnych stawek czynszu skierowanych do ograniczonej grupy przedsiębiorstw. Jak pokazuje analiza zasobu lokali użytkowych, obecne stawki czynszu kształtują się ogólnie na niskim poziomie. Z uwagi na to brak jest podstaw do ich dalszego obniżania.
- W obecnym stanie wiedzy na temat lokalnego rynku nieruchomości za niezasadne należy uznać odgórne określanie poziomu zapotrzebowania na lokale i usługi podstawowe np. poprzez ograniczanie liczby lokali, w których tego typu działalność może być prowadzona. Czynnikiem regulującym wykorzystanie lokali użytkowych powinno być zapotrzebowanie mieszkańców na usługi tego typu, przejawiające się w możliwości utrzymania określonej liczby osób prowadzących konkurencyjną wobec siebie działalność. Aby ustalić odpowiedni poziom zapotrzebowania konieczne jest jednak długotrwale gromadzenie informacji na temat rynku oraz działalności najemców i podejmowanie decyzji w oparciu o zgromadzone dane – podobnie jak to robią zarządcy centrów handlowych. Odgórne ograniczenie preferencyjnego traktowania do określonej liczby lokali bez odpowiedniego rozeznania rynku może prowadzić do psucia rynku poprzez promowanie w ten sposób podmiotów mało



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

efektywnych, które uzyskiwałyby preferencje względem innych przedsiębiorców, nie korzystających ze wsparcia w postaci preferencyjnych warunków najmu. Z uwagi na to preferencyjne warunki najmu powinny być dostępne dla wszystkich najemców zgłaszających chęć prowadzenia działalności mieszczącej się w tym zakresie.

- Czynnikiem determinującym lokalne stawki czynszu powinny być, jak to przedstawiono w Analizie DTZ, możliwe do wygenerowania przychody z prowadzonej działalności. Pozwoli to powiązać wysokość czynszu z atrakcyjnością danej lokalizacji. Sugerowane jest zatem przynajmniej częściowe uzależnienie poziomu płaconego przez najemców czynszu od poziomu osiąganych przez nich obrotów. Zniweluje to ryzyko prowadzenia działalności oraz zmniejszy bariery wejścia.
- W celu zwiększenia szans prowadzenia działalności poprzez zwiększenie siły oddziaływania i wspólne osiągnięcie szerokiego wachlarza usług podmiotów zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, sugerowane jest lokalizowanie ich w sposób skoncentrowany poprzez tworzenie lokalnych centrów handlu i usług podstawowych.
- W przypadku tworzenia tego typu lokalnych skupisk podmiotów świadczących usługi podstawowe, w ramach lokali znajdujących się w zasobie Urzędu Miasta, ale także we współpracy z właścicielami lokali prywatnych, sugerowane jest prowadzenie jednolitej polityki w zakresie np. oznakowania, kolorystyki, form reklamy zewnętrznej. Pozwoli to na wykreowanie lokalnych centrów handlu i usług rozpoznawalnych na terenie całego miasta. Szansę na „wymuszenie” na najemcach zachowania zgodnego z ustalonymi standardami daje uzależnienie zastosowania wymienionych niżej zachęt rekomendowanych do zastosowania przez Urząd Miasta. Dobrym kierunkiem działania jest wydana w 2014 roku Księga Standardów Ulicy Piotrkowskiej, bazuje ona jednak na regulacjach dotyczących zagospodarowania obiektów zabytkowych lub ich otoczenia. Tymczasem w przypadku większości lokali nie można mówić o ich lokalizacji w budynkach wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków. W takim przypadku rozwiązanie powinno być oparte regulacje zawarte w umowach najmu z poszczególnymi najemcami. Kluczowe jest także przestrzeganie i egzekwowanie wyznaczonych zasad pod groźbą kar pieniężnych oraz rozwiązania umowy najmu.
- Tworzenie tego typu centrów wymaga prowadzenia najmu celowego, poprzez zastosowanie przetargów ograniczonych skierowanych do podmiotów prowadzących pożądaną działalność. W ramach profilowanych przetargów konieczne jest jednak wcześniejsze określenie pożądanego zestawu najemców dla całego lokalnego centrum (kilku lokali przeznaczanych do wynajęcia na taki cel).
- Przeprowadzenie przetargu powinna poprzedzić odpowiednia kampania informacyjna skierowana do mieszkańców, ale przede wszystkim do potencjalnych najemców, mająca na celu wykreowanie nowego miejsca koncentracji określonego rodzaju usług. Tego typu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

działania mają uzasadnienie jedynie w przypadku wcześniejszego zdefiniowania obszarów koncentracji i zakresu usług przewidzianych do uruchomienia.

- W celu zmniejszenia barier wejścia na rynek dla nowych przedsiębiorców rekomendowane jest wykorzystanie opisanych w opracowaniu instrumentów pomocowych, takich jak wakacje czynszowe, czynsz kroczący, kombinacji czynszu podstawowego i czynszu od obrotów czy też wprowadzanie do umów tzw. „break option” oraz ograniczenie wymagań dotyczących kaucji zabezpieczającej.
- Z uwagi na niewielkie wymagania dotyczące wykończenia wnętrza i wyposażenia w urządzenia infrastruktury niezbędne do prowadzenia tego typu działalności, brak jest podstaw do prowadzenia wcześniejszych prac dostosowawczych lokali przeznaczonych na wynajem na działalność z tego zakresu.
- Nakłady ponoszone przez najemców i zwiększające wartość całej nieruchomości winny być rozliczane na ogólnie przyjętych zasadach.

10.1.2. Usługi z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej

Drugą grupę usług, których położenie w okolicy wskazywane zostało jako istotne z punktu widzenia wyboru miejsca zamieszkania stanowią usługi o charakterze publicznym, tj. opieka zdrowotna (przede wszystkim publiczna) oraz oświata – żłobki, szkoły, przedszkola.

Jak wynika z analiz dostępności tego typu usług na terenie poszczególnych osiedli w Łodzi, w przypadku osiedli, których obszar tworzy Strefę Wielkomiejską Łodzi można mówić o dobrej lub bardzo dobrej dostępności usług o takim charakterze. Wyjątek stanowi Osiedle Górniak, które uplasowało się w ostatniej części zestawienia. Dostępność takich obiektów jak przedszkola, szkoły i żłobki oraz publiczna opieka zdrowotna, wymieniane są jako jedne z głównych zalet zamieszkania w centrum miasta.

Z uwagi na powyższe, podstawowym celem w procesie rewitalizacji jest przede wszystkim utrzymanie dostępności usług tego typu przynajmniej na aktualnym poziomie, lub ewentualne dopasowanie ich charakteru do potrzeb mieszkańców po rewitalizacji obszaru. W celu określenia zakresu koniecznych oraz rekomendowanych działań prowadzących do tego, podobnie jak w przypadku usług i dóbr podstawowych przeanalizowano dostępne informacje na temat zasobu lokali Urzędu Miasta w kontekście zapotrzebowania zarówno mieszkańców jak i potencjalnych najemców lokali, w których prowadzona będzie działalność oświatowa lub z zakresu publicznej opieki zdrowotnej. Wnioski przedstawiono poniżej:

- Działalność oświatową oraz z zakresu opieki zdrowotnej charakteryzuje zapotrzebowanie na lokale użytkowe o odmiennej charakterystyce, aniżeli punkty handlowo-usługowe. Prowadzenie tego typu działalności wymaga lokali o znacznej powierzchni, jednocześnie nie wymagających ekspozycji ani wejścia od frontu budynku.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

- Analiza zasobu lokali użytkowych Urzędu Miasta wskazuje, że dysponuje on szeroką gamą lokali dostępnych oraz potencjalnie dostępnych na potrzeby działalności oświatowej oraz usług związanych z opieką zdrowotną.
- Mając na uwadze formę zapotrzebowania i zasób lokali użytkowych Urzędu Miasta, naturalne miejsce lokalizacji dla tego typu działalności stanowią lokale położone w suterrenach oraz na wyższych piętrach budynków.
- Biorąc pod uwagę siłę ekonomiczną podmiotów prowadzących działalność oświatową oraz publicznej służby zdrowia należy przyjąć, że lokale z zasobu urzędu miasta, przy obecnej polityce czynszowej i preferencyjnych stawkach czynszowych przewidzianych dla tego typu działalności, stanowią atrakcyjne miejsce funkcjonowania.

Działania wspierające lokowanie pożądanych funkcji w ramach zasobu lokali użytkowych

- Dotychczasowa polityka czynszowa względem lokali użytkowych dopuszczała lokalizację usług tego typu także w strefach 0 i I. Biorąc pod uwagę potencjał komercyjny lokali znajdujących się w strefie 0, zasadne wydaje się być przeniesienie działalności o analizowanym charakterze do lokali, których wynajem po preferencyjnych stawkach nie będzie wiązał się z utraconymi korzyściami. Z uwagi na to rekomendowany obszar lokalizacji usług z zakresu oświaty oraz publicznej służby zdrowia obejmują przede wszystkim wewnętrzne części budynków i wyższe piętra.
- Dotychczas stosowane stawki czynszów należy uznać za atrakcyjne, kształtujące się na poziomie stawek przyjmowanych jako maksymalne w najmie lokali mieszkaniowych, a więc pozwalające na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Brak jest podstaw do ogólnego obniżenia stawek czynszów na rzecz najemców prowadzących działalność o takim charakterze.
- Mając na uwadze zwłaszcza wymagania stawiane lokalom i budynkom w których świadczone są usługi z zakresu opieki zdrowotnej, zasadne jest wspieranie potencjalnych najemców poprzez rozliczenie w formie czynszu lub też partycypację władz miasta w kosztach realizacji dźwigów osobowych lub innych elementów poprawiających wyposażenie w infrastrukturę i zwiększających użyteczność i wartość nieruchomości.
- Preferencje nie powinny obejmować prywatnej służby zdrowia, jeżeli nie realizuje ona zleceń z NFZ.

10.1.3. Punkty gastronomiczne, kawiarnie, kluby, puby, restauracje

Trzecią grupę usług i działalności których lokalizacja wskazywana jest jako istotna przy wyborze miejsca zamieszkania, jest dostępność małych punktów gastronomicznych, a także kawiarni, pubów i restauracji. Szeroka oferta gastronomiczna jest także jednym z charakterystycznych elementów centrum miasta oraz czynników przyciągających mieszkańców z innych dzielnic i osiedli.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Analiza DTZ wskazuje, że w ofercie lokali handlowych położonych w rdzeniu SWł lokale, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna stanowią znaczny odsetek wszystkich lokali (8%). Aktualnie koncentracja lokali gastronomicznych dotyczy przede wszystkim pl. Wolności oraz ul. Piotrkowskiej. Oferta w tym zakresie w Łodzi jest widocznie skromniejsza aniżeli w innych dużych miastach w Polsce gdzie dochodzi nawet do 35%.

Z uwagi na powyższe, zasadne jest wspieranie rozwoju tego typu usług w strefie wielkomiejskiej Łodzi poprzez odpowiednią politykę czynszową oraz zarządzanie zasobem lokali użytkowych.

Jednocześnie obie grupy lokali gastronomicznych wymienionych przez respondentów charakteryzują się odmiennymi wymaganiami dotyczącymi powierzchni najmu, ale także ich oferta kierowana jest do innych klientów. Małe lokalne punkty gastronomiczne kierują swoją ofertą przede wszystkim do lokalnej społeczności, ich lokalizacja wymaga także przeważnie lokali o niewielkiej powierzchni. Z uwagi na to w celu promowania ich lokalizacji w towarzystwie zabudowy mieszkaniowej rekomendacje są analogiczne do tych przedstawionych dla lokali handlowych i usługowych zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców. W dalszej części analizy poddano politykę mającą na celu umożliwienie rozwoju usług gastronomicznych w postaci kawiarni, restauracji pubów oraz klubów, których działalność skierowana jest nie tylko do lokalnej społeczności ale także do mieszkańców innych osiedli i dzielnic.

Uwarunkowania wpływające na podaż i popyt na lokale użytkowe, w których prowadzona ma być działalność gastronomiczna:

- Działalność gastronomiczna, zwłaszcza w formie restauracji, a w niektórych przypadkach pubów i kawiarni wymaga lokali użytkowych charakteryzujących się znaczną powierzchnią użytkową a jednocześnie odpowiednio wyeksponowanych. Kluczowa z punktu widzenia działalności lokalu jest odpowiednia ekspozycja wejścia, podczas gdy znaczna część powierzchni lokalu stanowiąca jego zaplecze, ale także część restauracyjna mogą być zlokalizowane w głębi budynków.
- Lokale gastronomiczne wymagają lokalizacji przy popularnych ulicach, w miejscach spędzania wolnego czasu, możliwości utrzymania tego typu usług tylko w oparciu o popyt zgłaszany przez okolicznych mieszkańców jest ograniczony i w znacznej mierze zależny od zamożności tych mieszkańców. W przypadku Strefy Wielkomiejskiej Łodzi – potencjał ten jest istotnie ograniczony w obszarach nie uznawanych za popularne miejsca spędzania wolnego czasu – czyli w obecnej sytuacji poza okolicami ul. Piotrkowskiej.
- Z uwagi na zapotrzebowanie na większą powierzchnię, w przypadku działalności gastronomicznej znacznie większe znaczenie aniżeli w przypadku lokali handlowo-usługowych odgrywa wysokość stawek czynszu.
- Działalność gastronomiczna podlega wahaniom sezonowym ze szczytem sezonu przypadającym na okres letni zwłaszcza w przypadku lokali kierujących swoją ofertą do mieszkańców całego miasta, lub do turystów. Sezonowość jest znacznie mniej odczuwalna w



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

przypadku lokalnych niewielkich punktów gastronomicznych, takich jak lokale z kebabem czy pizzerie, a także jadłodajni i barów mlecznych.

- Oferta jadłodajni i barów mlecznych, oraz małych punktów gastronomicznych skierowana jest przede wszystkim do społeczności lokalnej, zamieszkującej ich bezpośrednie sąsiedztwo, w odróżnieniu od restauracji i kawiarni których docelowa grupa klientów jest znacznie szersza.

Działania wspierające lokowanie pożądaných funkcji w ramach zasobu lokali użytkowych

- Obecnie stosowane zróżnicowanie minimalnych wywoławczych stawek czynszu oddzielnie dla działalności gastronomicznej skierowanej do lokalnej społeczności w postaci barów, jadłodajni oraz dla pozostałej działalności gastronomicznej należy uznać za słuszne.
- Aktualnie stosowana polityka najmu umożliwia lokalizowanie działalności gastronomicznej takiej jak bary, jadłodajnie i bary mleczne w strefie 0, co biorąc pod uwagę grupę docelową można uznać za niezasadne i generujące dodatkowe koszty alternatywne. Lokalizacja usług z tego zakresu nie wymaga ekspozycji w najbardziej atrakcyjnej części SWŁ, zwłaszcza w związku z możliwością jej lokalizacji przy ulicach sąsiednich – charakteryzujących się mniejszą ekspozycją, jednak porównywalną dostępnością z punktu widzenia lokalnych mieszkańców.
- W celu zwiększenia liczby lokali gastronomicznych, podobnie jak w przypadku lokali handlowo-usługowych, sugerowane jest prowadzenie najmu celowego w postaci przetargów ograniczonych skierowanych do podmiotów prowadzących pożądaną działalność. Podobnie jak we wcześniejszym przypadku, skuteczność tego typu działań wymaga przygotowania przemyślanej oferty zarówno na rzecz najemców jak i przyszłych klientów.
- W celu ograniczenia niepewności związanej z prowadzeniem działalności gastronomicznej sugerowane jest przygotowanie oferty lokali na wynajem wzbogaconej o z góry określone miejsce lokalizacji „ogródka zewnętrznego” w okresie letnim, wraz z koniecznymi w tym celu pozwoleniami, zgodami i z określonym kosztem.
- W przypadku tworzenia lokalnych centrów handlu i usług podstawowych uwzględnienie w ich ofercie małych lokali gastronomicznych,
- Z powodu braków w wyposażeniu lokali użytkowych w odpowiednie media, proponowane jest ponoszenie przez Urząd Miasta kosztów związanych z doprowadzeniem, do wynajmowanego lokalu lub całej nieruchomości, mediów koniecznych do prowadzenia działalności gastronomicznej takich jak np. gaz, siła, ogrzewanie systemowe. Inwestycje tego typu z natury rzeczy wpływają na podniesienie wartości nieruchomości, jednocześnie stanowią znaczne obciążenie kosztowe dla potencjalnego najemcy. Przygotowanie lokali na usługi gastronomiczne w tym zakresie na koszt Urzędu Miasta nie powinno budzić zastrzeżeń w zakresie zastosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- W celu zniwelowania skutków sezonowości działalności, sugerowane jest wprowadzenie okresowych zmian stawek czynszu w oparciu o zgromadzone dane od najemców lub szacunki



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

przeprowadzone na zlecenie UM. Optymalnym rozwiązaniem jest uzależnienie wysokości czynszu od obrotów generowanych przez lokal gastronomiczny. Podkreślić należy, że poziom czynszu od obrotów w przypadku lokali gastronomicznych z uwagi na charakterystykę prowadzonej działalności powinien kształtować się na poziomie różnym aniżeli w przypadku lokali wynajmowanych na działalność handlowo-usługową.

- Sugerowanym sposobem na obniżenie kosztów związanych z utrzymaniem lokali gastronomicznych jest wykorzystanie rozwiązań zbliżonych do centrów handlowych – poprzez grupowanie lokali gastronomicznych w jednym miejscu i umożliwienie im wspólnego wykorzystania przestrzeni serwowania posiłków. Przykładem tego typu działania może być Off-Piotrkowska. Potencjalnym miejscem lokalizacji współdzielonych powierzchni spożywania posiłków są wewnętrzne podwórka, lub tereny przed budynkami. Tego typu rozwiązania możliwe są jednak jedynie w przypadku punktów gastronomicznych oferujących szybką obsługę, ewentualnie kawiarni. Rozwiązania tego typu nie znajdują uzasadnienia w przypadku klasycznych restauracji.
- W przypadku tworzenia miejsc koncentracji usług gastronomicznych wskazane jest wprowadzenie, podobnie jak w przypadku lokali handlowych oraz analogicznie do działań właścicieli centrów handlowych, zróżnicowania oferty gastronomicznej poprzez ograniczenie w danej lokalizacji liczby lokali o takim samym lub zbliżonym asortymencie (np. ograniczenie w ramach lokalizacji liczby punktów gastronomicznych pod kątem ich formy organizacyjnej, ale także oferty potraw z określonej regionalnie kuchni np. turecka, francuska etc.).
- W celu zwiększenia atrakcyjności określonych lokalizacji dla potrzeb gastronomii, konieczne jest zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych w ich sąsiedztwie poprzez poprawę dostępności, oraz wprowadzenie odpowiedniej małej architektury.

10.1.4. Sklepy wielkopowierzchniowe

Jako jeden z czynników wskazanych jako istotny przy wyborze lokalizacji nowego mieszkania wskazana została bliskość sklepów wielkopowierzchniowych. Aktualny poziom dostępności tego typu obiektów nie był przedmiotem badania w toku analizy preferencji miejsc zamieszkania, jednak wyniki Analizy DTZ oraz powszechnie stosowany wskaźnik nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową w przeliczeniu na 1000 mieszkańców sugeruje, że dostępność wielkopowierzchniowych obiektów w centrum Łodzi jest bardzo dobra.

Jak wynika z Analizy DTZ, na obrzeżach Strefy Wielkomiejskiej, lub też w jej ramach, zlokalizowanych jest kilka nowoczesnych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wśród których największą rolę odgrywa Manufaktura. Dotychczasowe doświadczenia wskazują, że to właśnie budowa sklepów wielkopowierzchniowych i nowoczesnych centrów handlowych w negatywny sposób wpłynęła na zainteresowanie najmem i kondycję ulic handlowych takich jak Piotrkowska. Z uwagi na powyższe należy uznać, że polityka miejska nie powinna wspierać rozwoju tego typu obiektów, zwłaszcza realizowanych w formie zamkniętej bryły z imitacją ulic handlowych wewnątrz budynku, na terenie Śródmieścia, jak również poza nim.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na takie obiekty, jak sklepy dyskontowe oraz supermarkety. Z uwagi na to, że w Polsce nie funkcjonuje prawna definicja sklepu wielkopowierzchniowego, do tej grupy zaliczane często są także obiekty o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m² do której można zaliczyć większość sieciowych sklepów dyskontowych i supermarketów. Pomimo tego, że stanowią one naturalną konkurencję dla właścicieli niewielkich sklepów spożywczych, należy wskazać także na niekorzystne aspekty blokowania rozwoju tego typu handlu w centrum miasta. Brak sieciowych sklepów spożywczych przekłada się m.in. na wzrost cen podstawowych produktów, który z kolei prowadzi do zubożenia lokalnej społeczności, zwłaszcza w sytuacji takiej jaka ma miejsce w Łodzi – gdy centrum miasta zamieszkiwane jest w dużej mierze przez mniej zamożnych mieszkańców. Z uwagi na powyższe, promowanie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej pożądaných funkcji nie powinno opierać się na istotnym blokowaniu rozwoju sklepów dyskontowych i supermarketów. Mając na uwadze siłę ekonomiczną oraz aktualną ekspansję tego typu sieci, brak jest także podstaw do prowadzenia jakiejkolwiek działalności wspierającej ich lokalizację w centrum miasta.

Biorąc pod uwagę popularność sklepów dyskontowych posiadają one potencjał lokalnych generatorów ruchu i stanowią atrakcyjny punkt lokalizacji innych usług podstawowych wymienianych jako pożądane przez mieszkańców Łodzi. Lokale użytkowe położone w bezpośrednim sąsiedztwie sklepów dyskontowych, czy też supermarketów mają możliwość korzystania z generowanego przez te sklepy ruchu do generowania większych obrotów przez najemców, pod warunkiem odpowiedniego ich doboru.

Przedstawione rekomendacje zostały przedstawione także w formie skondensowanej w tabeli poniżej:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
1. Rozwój lokalnych punktów handlowo usługowych obsługujących lokalną społeczność	• zapotrzebowanie na lokale: ○ o niewielkiej powierzchni, przeważnie nie przekraczającej 50 m² ○ położone poza najbardziej atrakcyjnymi lokalizacjami, ○ położone na parterach budynków, ○ charakteryzujące się dobrą ekspozycją, ○ położone przy lokalnych trasach komunikacyjnych, ○ w popularnych wśród mieszkańców przejść przez kwartały, ○ w przypadku niektórych usług (np. fryzjer) ekspozycja i wejście od ulicy nie są konieczne. • kluczowym kryterium lokalizacji tego typu usług jest baza potencjalnych lokalnych klientów oraz poziom ich zamożności – dotyczy to zarówno mieszkańców jak i osoby pracujące w okolicy, • zakres wymaganych usług podstawowych wzrasta wraz ze wzrostem zamożności lokalnej społeczności,	• w uchwale regulującej poziom stawek czynszu ujednolicenie zapisów dotyczących stawek najmu przewidzianych dla przedsiębiorstw handlowo-usługowych, których grupą docelową są w zasadzie wyłącznie lokalni mieszkańcy. Wyszczególnienie tego typu działalności jako jednej ze zdefiniowanych działalności, dla których odrębnie ustalane są minimalne stawki czynszu. • kluczowe jest tworzenie odpowiednich warunków do funkcjonowania tego typu działalności • za niewskazane należy uznać subsydiowanie tej formy działalności poprzez wprowadzanie preferencyjnych stawek czynszu skierowanych do ograniczonej grupy przedsiębiorstw, • z uwagi na niski poziom czynszów brak jest podstaw do ich dalszego obniżania, • za niezasadne należy uznać (w obecnym stanie wiedzy o rynku) odgórne określanie poziomu zapotrzebowania na lokale i usługi podstawowe np. poprzez ograniczanie liczby lokali, w których tego typu działalność może być prowadzona • uzależnienie poziomu czynszów od możliwych do wygenerowania przychodów ze sprzedaży, • lokalizowanie usług tego typu w sposób skoncentrowany poprzez



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
	• zasób lokali znajdujących się w rękach prywatnych odpowiada potrzebom tego typu usług w związku z czym stanowi źródło konkurencji względem lokali miejskich, • prywatni właściciele mają często wygórowane oczekiwania odnośnie wysokości czynszu najmu – nie znajdujące potwierdzenia w potencjale lokalizacji do generowania przychodów, • obecnie obowiązujące minimalne stawki czynszów w zasobie lokali UMŁ są na niskim poziomie i nie stanowią bariery wejścia dla potencjalnych najemców.	tworzenie lokalnych centrów handlu i usług podstawowych, • wykorzystanie w tym celu procedury najmu celowego – jednak na zasadach rynkowych i po wcześniejszym ustaleniu zestawu pożądanych najemców, • stosowanie względem tego typu lokali jednolitej polityki w zakresie np. oznakowania, kolorystyki, form reklamy zewnętrznej, • poprzedzenie przetargu odpowiednią kampanią informacyjną skierowaną do mieszkańców, ale przede wszystkim do potencjalnych najemców, • wykorzystanie instrumentów ograniczających bariery wejścia, takich jak wakacje czynszowe, czynsz kroczący, kombinacji czynszu podstawowego i czynszu od obrotów czy też wprowadzanie do umów tzw. „break option” oraz ograniczenie wymagań dotyczących kaucji zabezpieczającej, • brak podstaw do prowadzenia wcześniejszych prac dostosowawczych lokali przeznaczonych na wynajem na działalność z tego zakresu • nakłady ponoszone przez najemców i zwiększające wartość całej nieruchomości winny być rozliczane na ogólnie przyjętych



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
		zasadach,
2. Rozwój usług z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej	- w przypadku osiedli, których obszar tworzy Strefę Wielkomiejską Łodzi można mówić o dobrej lub bardzo dobrej dostępności usług o takim charakterze - celem działań wino być przede wszystkim utrzymanie dostępności usług tego typu przynajmniej na aktualnym poziomie, lub ewentualne dopasowanie ich charakteru do potrzeb mieszkańców po rewitalizacji obszaru, - zapotrzebowanie na lokale: - o znacznej powierzchni, - nie wymagających ekspozycji na ulicę, - nie wymagających wejścia od frontu, - dotychczasowa polityka czynszowa dopuszcza lokalizację usług tego typu także w strefach 0 i I. - w zasobie UMŁ znajdują się lokale spełniające podstawowe kryteria dla lokalizacji tego typu usług, - lokale z zasobu UMŁ, przy obecnej polityce	- przeniesienie działalności o analizowanym charakterze do lokali, których wynajem po preferencyjnych stawkach nie będzie wiązał się z utraconymi korzyściami, - rekomendowany obszar lokalizacji usług z zakresu oświaty oraz publicznej służby zdrowia obejmują przede wszystkim wewnętrzne części budynków i wyższe piętra, - dotychczas stosowane stawki czynszów należy uznać za atrakcyjne - brak jest podstaw do ogólnego obniżenia stawek czynszów na rzecz najemców prowadzących działalność o takim charakterze, - wspieranie potencjalnych najemców poprzez rozliczenie w formie czynszu lub też partycypację władz miasta w kosztach realizacji dźwigów osobowych lub innych elementów poprawiających wyposażenie w infrastrukturę i zwiększających użyteczność i wartość nieruchomości.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
	czynszowej i preferencyjnych stawkach czynszowych przewidzianych dla tego typu działalności, stanowią atrakcyjne miejsce funkcjonowania,	
3. Zwiększenie dostępności punktów gastronomicznych, kawiarni, klubów, pubów i restauracji.	- obecnie koncentracja lokali gastronomicznych dotyczy głównie pl. Wolności oraz ul. Piotrkowskiej. - oferta w tym zakresie (pod względem udziału lokali gastronomicznych w całości lokali w centrum) w Łodzi jest widocznie skromniejsza aniżeli w innych dużych miastach w Polsce, - poszczególne typy lokali gastronomicznych charakteryzuje zapotrzebowanie na lokale innego typu - małe punkty gastronomiczne kierują swoją ofertę głównie do lokalnej społeczności – wymagają niewielkiej powierzchni i lokalizacji podobnej do usług podstawowych opisanych wcześniej, - kawiarnie, restauracje puby oraz kluby kierują swoją ofertę nie tylko do lokalnej społeczności	- kontynuacja różnicowania minimalnych wywoławczych stawek czynszu oddzielnie dla działalności gastronomicznej skierowanej do lokalnej społeczności w postaci barów, jadalni oraz dla pozostałej działalności gastronomicznej, - zaprzestanie lokalizacji działalności gastronomicznej takiej jak bary, jadalnie i bary mleczne w strefie 0, zwłaszcza w związku z możliwością jej lokalizacji przy ulicach sąsiednich – charakteryzujących się mniejszą ekspozycją, jednak porównywalną dostępnością z punktu widzenia lokalnych mieszkańców - przewodzenie najmu celowego w postaci przetargów ograniczonych skierowanych do podmiotów prowadzących pożądaną działalność. Skuteczność tego typu działań wymaga przygotowania przemyślanej oferty zarówno na rzecz najemców jak i przyszłych klientów - przygotowanie oferty lokali na wynajem wzbogaconej o z góry

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
	ale także do mieszkańców innych osiedli i dzielnic, • Zapotrzebowanie na lokale użytkowe: ○ zlokalizowane przy popularnych ulicach, w miejscach spędzania wolnego czasu, ○ charakteryzujące się znaczną powierzchnią użytkową ○ o odpowiedniej ekspozycji, przede wszystkim wejścia ○ znaczna część powierzchni lokalu może być zlokalizowana w głębi budynków, • sezonowość działalności gastronomicznej kierowanej do mieszkańców miasta i turystów,	określone miejsce lokalizacji „ogródka zewnętrznego” w okresie letnim, wraz z koniecznymi w tym celu pozwoleniami, zgodami i z określonym kosztem, • w przypadku tworzenia lokalnych centrów handlu i usług podstawowych uwzględnienie w ich ofercie małych lokali gastronomicznych, • ponoszenie przez Urząd Miasta kosztów związanych z doprowadzeniem, do wynajmowanego lokalu lub całej nieruchomości, mediów koniecznych do prowadzenia działalności gastronomicznej takich jak np. gaz, siła, ogrzewanie systemowe. Inwestycje tego typu z natury rzeczy wpływają na podniesienie wartości nieruchomości, jednocześnie stanowią znaczne obciążenie kosztowe dla potencjalnego najemcy, • wprowadzenie okresowych zmian stawek czynszu w oparciu o zgromadzone dane od najemców lub szacunki przeprowadzone na zlecenie UM – w celu zniwelowania skutków sezonowości, • grupowanie lokali gastronomicznych w jednym miejscu i umożliwienie im wspólnego wykorzystania przestrzeni serwowania posiłków (np. Off Piotrkowska). Potencjalnym miejscem lokalizacji współdzielonych powierzchni spożywania



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Obszar działania	Uwarunkowania rynkowe	Działania wspierające
		posiłków są wewnętrzne podwórka, lub tereny przed budynkami • różnicowania oferty gastronomicznej poprzez ograniczenie w danej lokalizacji liczby lokali o takim samym lub zbliżonym asortymencie (np. ograniczenie w ramach lokalizacji liczby punktów gastronomicznych pod kątem ich formy organizacyjnej, ale także oferty potraw z określonej regionalnie kuchni np. turecka, francuska etc.) • zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych w sąsiedztwie lokali przeznaczonych na cele gastronomiczne poprzez poprawę dostępności, oraz wprowadzenie odpowiedniej małej architektury.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

11. Bibliografia:

Dokumenty strategiczne:

Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020 + część I. Diagnoza Strategiczna, Łódź 2014.

Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020 + część II: Strategia Rozwoju, Łódź 2014.

Sejmik Województwa Łódzkiego, Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2012-2015, Łódź 2011.

Urząd Miasta Łódź, Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi, Łódź 2012.

Urząd Miasta Łódź, Strategia Rozwoju ulicy Piotrkowskiej w Łodzi na lata 2009-2020, Łódź 2009.

Urząd Miasta Łódź, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, Łódź 2010.

Urząd Miasta Łódź, Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013, Łódź 2007.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016, Łódź 2012.

Urząd Miasta Łódź, Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Łodzi na lata 2013 – 2031 - Autopoprawka.

Urząd Miasta Łódź, Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Łodzi na lata 2013 – 2031., Łódź 2013.

Urząd Miasta Łódź, Wojewódzki program opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2012-2015, Łódź 2015.

Urząd Miasta Łódź B.S., Diagnoza strategiczna Łodzi. Synteza, Łódź 2015.

Urząd Miasta Łódź B.S., Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w mieście Łodzi 2011-2015, Łódź 2015.

Urząd Miasta Łódź B.S., Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, Łódź 2012.