PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ Z PROGRAMU OPERACYJNEGO POMOC TECHNICZNA 2014-2020

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

ŁÓDŹ REWITALIZUJE

ZESTAW ANALIZ W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI NA WYBRANYM OBSZARZE ŁODZI

WYKONAWCA: KONSORCJUM DTZ POLSKA SP. Z O.O.,
LECH GRABSKI FEST ARCHITEKCI, MACIEJ TACZALSKI DESIGN LAB

**W RAMACH PROJEKTU PILOTAŻOWEGO
PN. OPRACOWANIE MODELU PROWADZENIA REWITALIZACJI
OBSZARÓW MIEJSKICH NA WYBRANYM OBSZARZE W MIEŚCIE ŁODZI**

CC BY

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY I ROZWOJU
Unia Europejska Fundusz Spójności

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

Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej

Niniejszy dokument stanowi materiał analityczny Zadania 1: Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej

Celem analizy jest uzyskanie informacji na temat zróżnicowania wysokości stawek czynszów w granicach badanej strefy oraz identyfikacja czynników wpływających na to zjawisko. Analiza służyć będzie wsparciu procesu rewitalizacji poprzez prowadzenie aktywnej polityki czynszowej gminnym zasobem lokali użytkowych, uwzględniającej także potrzeby rozwojowe właścicieli lokali prywatnych.

Niniejsza analiza opiera się na danych dostarczonych Zamawiającemu obejmujących katalog lokali użytkowych. Zgodnie z uzgodnioną Metodologią ewidencja lokali użytkowych została opracowana na podstawie:

- uzyskanego od Zamawiającego zestawienia lokali należących lub będących w stałym zarządzie gminy;
- spisu lokali "z natury" przeprowadzonego w dniach 25 marca - 15 kwietnia 2015 r. osobiście przez analityków powierzchni handlowych i biurowych, rzeczoznawców majątkowych oraz architektów.

Do przeprowadzenia analizy wykorzystane zostały wiedza i doświadczenie Wykonawcy nabyte przy wykonywaniu podobnych pod względem zakresu analiz.

Recenzenci:
prof. dr hab. Aleksandra Nowakowska, dr Mariusz E. Sokołowicz, mgr Ewa M. Boryczka
Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

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

Szczegółowy zakres części analitycznych obejmuje:

1. Diagnoza sytuacji obecnej 3
1.1 Statystyki i opis obecnej sytuacji w zdefiniowanym obszarze 3
1.1.1 Potencjał rynkowy badanego obszaru 4
1.1.2 Struktura własnościowa lokali 6
1.1.3 Struktura wielkościowa lokali 9
1.2 Analiza dostępnych kategorii handlowych 13
1.2.1 Struktura branżowa lokali – wielkość zajmowanej powierzchni 17
1.2.2 Charakter branżowy ulic handlowych 19
1.3 Poziom pustostanów / lokale w remoncie 23
1.4 Nowoczesne obiekty handlu wielkopowierzchniowego oddziałujące na badany obszar Rdzenia 26
2. Określenie potencjału zmian 31
2.1 Analiza potencjału rynkowego 31
2.2 Analiza porównawcza struktury najemców przy ulicach handlowych i w wybranych centrach handlowych 34
3. Analiza stawek czynszowych 39
3.1 Poziom stawek czynszu osiąganych na ulicach handlowych w analizowanej strefie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej 39
3.2 Poziom i estymacje czynszów w wybranych centrach handlowo-usługowych 49
3.3 Czynniki determinujące wysokość realnych osiągalnych stawek czynszowych 53
3.4 Analiza dotychczasowej polityki najmu lokali użytkowych przez Miasto 55
4. Wnioski i rekomendacje 64
4.1 Określenie silnych i słabych stron badanego obszaru 64
4.2 Rekomendacje w celu wykreowania zestawu branż i najemców wzmacniającego atrakcyjność analizowanego obszaru 67

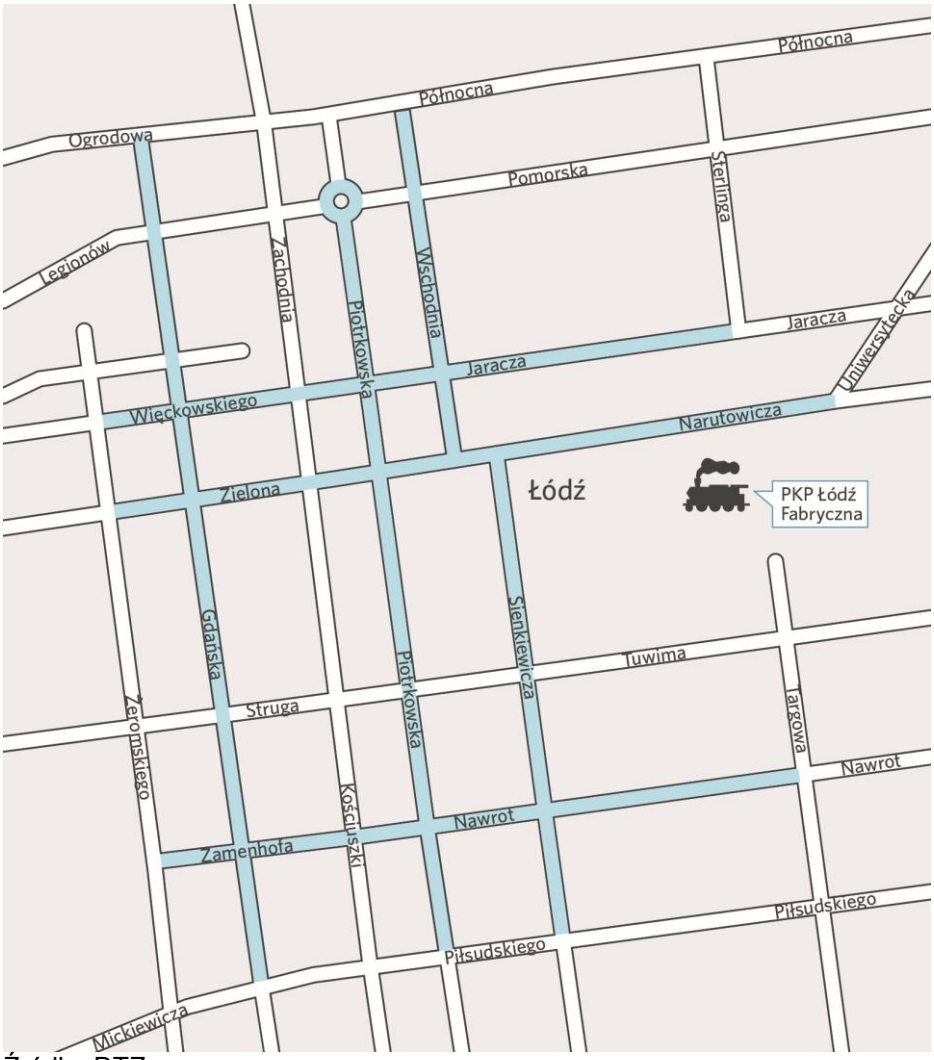
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

1. Diagnoza sytuacji obecnej

1.1 Statystyki i opis obecnej sytuacji w zdefiniowanym obszarze

Badaniem zostały objęte lokale użytkowe usytuowane na parterze budynków położonych przy ulicach Gdańskiej, Jaracza, Narutowicza, Nawrot, Piotrkowskiej, Sienkiewicza, Więckowskiego, Wschodniej Zamenhoffa oraz Zielonej w granicach Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej.

Mapa Obszar objęty badaniem



Źródło: DTZ

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

1.1.1 Potencjał rynkowy badanego obszaru

W granicach badanego obszaru na dzień 15 kwietnia 2015 roku zlokalizowanych było 1 674 lokali użytkowych o łącznej powierzchni przekraczającej 125 000 m kw. (Przy zastrzeżeniu braku danych o powierzchni dla 142 pustych lokali wynikających z braku możliwości oceny wielkości lokalu).

Zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym 123 lokale, dla których nie udało się ustalić bądź oszacować stawki czynszu zostały usunięte z zestawienia i nie poddano ich analizie.

Największa podaż lokali użytkowych znajduje się przy ulicy Piotrkowskiej. Na długości około 2 kilometrów zlokalizowanych jest ponad 730 lokali o łącznej powierzchni 60 600 m kw.

Tabela Liczba i powierzchnia lokali przy badanych ulicach

Ulica	Liczba lokali	% liczby lokali	Szacowana powierzchnia lokali
Pl. Wolności	22	1,3%	2 784
ul. Gdańska	146	8,7%	11 897
ul. Henryka Sienkiewicza	77	4,6%	4 736
ul. Ludwika Zamenhofa	46	2,7%	4 073
ul. Nawrot	111	6,6%	6 739
ul. Piotrkowska	733	43,8%	60 676
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	102	6,1%	5 164
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	112	6,7%	9 216
ul. Stefana Jaracza	129	7,7%	10 123
ul. Wschodnia	144	8,6%	5 501
ul. Zielona	52	3,1%	4 096

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

Ulica	Liczba lokali	% liczby lokali	Szacowana powierzchnia lokali
SUMA	**1 674**	**100%**	**125 003**

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Prawie 63% przebadanych lokali posiada ekspozycję oraz wejście od frontu. Największy odsetek lokali frontowych odnotowano przy Pl. Wolności, oraz przy ulicach Wschodniej oraz Więckowskiego.

W przypadku Piotrkowskiej tylko 39% lokali posiada ekspozycję i wejście bezpośrednio z ulicy, przy średniej dla pozostałych badanych ulic na poziomie 81%. Pozostałe lokale usytuowane są w oficynach. Popularność oficyn zlokalizowanych przy ul. Piotrkowskiej jako miejsca prowadzenia działalności handlowej i usługowej wynika z charakteru ulicy Piotrkowskiej jako tradycyjnej głównej ulicy handlowej Łodzi.

Tabela Liczba lokali w zależności od lokalizacji względem badanej ulicy

Ulica	Liczba lokali frontowych	% lokali frontowych w całkowitej liczbie lokali	Liczba lokali w oficynie
Pl. Wolności	20	91%	2
ul. Gdańska	119	82%	27
ul. Henryka Sienkiewicza	63	82%	14
ul. Ludwika Zamenhofa	39	85%	7
ul. Nawrot	92	83%	19
ul. Piotrkowska	287	39%	446
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	92	90%	10
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	76	68%	36
ul. Stefana Jaracza	90	70%	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

Ulica	Liczba lokali frontowych	% lokali frontowych w całkowitej liczbie lokali	Liczba lokali w oficynie
ul. Wschodnia	131	91%	13
ul. Zielona	43	83%	9
SUMA	**1 052**	**63%**	**622**

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

1.1.2 Struktura własnościowa lokali

W trakcie badania udało się zidentyfikować status własnościowy 1 537 lokali czyli 92% z puli wszystkich zewidencjonowanych lokali. Dla lokali wynajętych odsetek lokali o ustalonym statusie własnościowym wynosi 97% (1 128 z puli 1 674 lokali).

Spośród zewidencjonowanych lokali, 45% wynajmowanych jest od prywatnego właściciela (756 lokale, z których 579 lokali posiada najemcę natomiast 177 na dzień badania było niewynajętych).

W zasobach gminnych skupionych jest 40% z ogólnej liczby skatalogowanych placówek - 675 lokali użytkowych (473 lokale wynajęte oraz 202 lokali niewynajętych). Gmina Miasto Łódź jest największym jednostkowym właścicielem lokali użytkowych w badanej strefie.

Dla 8% zewidencjonowanych lokali nie udało się ustalić statusu własnościowego. Szacuje się, że zdecydowana większość tych lokali należy do pojedynczych osób prawnych czy fizycznych i nie stanowią one dużego portfela nieruchomości skupionego przez jednego właściciela, który mógłby mieć wpływ na kształtowanie polityki najmu w badanym obszarze.

Bardzo wysoki poziom rozdrobnienia struktury własnościowej lokali ma negatywny wpływ na kreowanie profilu branżowego oraz jakościowego handlu i usług przy nadanych ulicach w obszarze Rdzenia Wielkomiejskiego. Dla właścicieli prywatnych podstawowym kryterium najmu lokalu jest oferowana stawka czynszowa. Takie podejście przekłada

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

się na wprowadzenie do strefy handlu śródmiejskiego operatorów o niskim profilu oferty – np. sklepy z odzieżą używaną, punkty gastronomiczne.

Operatorzy sieci banków są preferowanym najemcą ze względu na gwarancję płatności czynszu i nieuciążliwy profil działania, jednak ich obecność nie przekłada się na uatrakcyjnienie oferty handlowej i przyciągnięcie odwiedzających.

Tabela Struktura własnościowa lokali przy badanych ulicach

Właściciel	Liczba lokali	% zasobów lokalowych
Lokal Gminy	675	40%
Lokal będący współwłasnością Gminy, właścicieli prywatnych oraz innych	26	2%
Właściciel prywatny	756	45%
Lokal innego właściciela (spółdzielni mieszkaniowej, związków wyznaniowych)	84	5%
Właściciel nieustalony	133	8%
Suma	**1 674**	

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

W przypadku czterech badanych ulich: Gdańskiej, Wchodniej, Sienkiewicza oraz Jaracza, udział lokali będących własnością lub współwłasnością Gminy jest bliski lub przekracza połowę lokali. Wysoki udział wpływa na wyższy potencjał kreowania przez Urząd Miasta polityki najmu lokali przy tych ulicach.

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 Udział lokali gminnych przy badanych ulicach

TOTAL	Całkowita liczba lokali	Liczba lokali gminnych oraz będących współwłasnością gminy	Udział liczby lokali gminnych oraz będących współwłasnością gminy
Pl. Wolności	22	7	32%
Gdańska	146	88	60%
Sienkiewicza	77	28	49%
Zamenhofa	46	16	35%
Nawrot	111	32	29%
Piotrkowska	733	274	38%
Więckowskiego	102	43	42%
Narutowicza	112	43	38%
Jaracza	129	61	47%
Wschodnia	144	73	56%
Zielona	52	10	19%
SUMA	1 674	675	42%

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

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

1.1.3 Struktura wielkościowa lokali

W zasobach lokalowych na badanym obszarze pilotażowym dominującym formatem wielkościowym lokali jest format małych lokali o powierzchni do 50 m kw. 718 lokali stanowi 43% całkowitego zasobu lokali według liczby lokali.

Lokale tej wielkości preferowane są przez następujące kategorie operatorów: usługi (31% lokali wynajętych), zdrowie i uroda (13%), artykuly spożywcze (13%) oraz sklepy specjalistyczne (niecałe 9%).

Lokale wielkości 51 - 150 m kw. stanowią ok. 37% całego obszaru (pod względem ich liczby – 613 lokali). W tej kategorii wielkościowej dominującym segmentem są również operatorzy usługowi (19% wynajętych lokali), sklepy z branży modowej (14%), zdrowie i uroda (13%) oraz gastronomia (11%).

Kategoria wielkościowa 151 - 300 m kw. to 160 lokali (10% rynku). Zdominowana jest ona przez segment gastronomiczny (28% wynajętych lokali) oraz usługowy (14%).

Lokale o metrażu powyżej 300 m kw. stanowią zaledwie 2% wszystkich zasobów, wśród których najliczniej reprezentowane segmenty to gastronomia (26,6% lokali), usługi (17%) oraz zdrowie i uroda (16%).

Dla 146 lokali (9% zasobów) nie udało się ustalić powierzchni. Brak możliwości ustalenia powierzchni dotyczy wyłącznie lokali będących w dniu badania pustostanami bądź lokalami zamkniętymi, do których brak było dostępu.

Tabela Liczba lokali w podziale na ulice i kategorie wielkościowe

TOTAL	0-50 m kw.	51-150 m kw.	151-300 m kw.	powyżej 300 m kw.	Wielkość nie-ustalona	Ogółem liczba lokali przy ulicy
Pl. Wolności	8	8	4	2	0	22
ul. Gdańska	65	60	7	5	9	146

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

TOTAL	0-50 m kw.	51-150 m kw.	151-300 m kw.	powyżej 300 m kw.	Wielkość nie-ustalona	Ogółem liczba lokali przy ulicy
ul. Henryka Sienkiewicza	26	35	5	0	11	77
ul. Ludwika Zamenhofa	22	13	10	1	0	46
ul. Nawrot	54	53	4	0	0	111
ul. Piotrkowska	275	288	90	20	60	733
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	55	32	3	1	11	102
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	46	51	10	2	3	112
ul. Stefana Jaracza	48	35	17	5	24	129
ul. Wschodnia	86	28	6	0	24	144
ul. Zielona	33	10	4	1	4	52
OGÓŁEM liczba lokali w danej kategorii wielkościowej	**718**	**613**	**160**	**37**	**146**	**1 674**
Udział kategorii wielkościowej	**43%**	**37%**	**10%**	**2%**	**9%**	100%

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Średnia wielkość zewidencjonowanych lokali, dla których ustalono wielkość (1 532 lokale) to 82 m kw., przy medianie na poziomie 56 m kw. oraz dominancie na poziomie 50 m kw.

Lokale zlokalizowane w oficynach charakteryzują się mniejszą średnią wielkością (średnio 66 m kw.) w porównaniu do lokali z wejściem i witryną wychodzącą na ulicę (średnio 91 m kw.), za wyjątkiem ulic Gdańskiej, Sienkiewicza, Nawrot oraz Jaracza, które posiadają większe lokale usytuowane w oficynach.

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 Średnia wielkość lokali w podziale na ulice oraz lokalizację

TOTAL	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali frontowych	Liczba lokali w oficynie	Średnia wielkość lokalu frontowego	Średnia wielkość lokalu w oficynie	Średnia wielkość lokalu ogółem
Pl. Wolności	22	20	2	130	88	127
ul. Gdańska	137	119	27	85	96	87
ul. Henryka Sienkiewicza	66	63	14	71	74	72
ul. Ludwika Zamenhofa	46	39	7	89	86	89
ul. Nawrot	111	92	19	59	68	61
ul. Piotrkowska	673	287	446	132	61	90
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	91	92	10	59	38	57
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	109	76	36	94	65	85
ul. Stefana Jaracza	105	90	39	82	125	96
ul. Wschodnia	120	131	13	47	34	46
ul. Zielona	52	43	9	90	26	79
OGÓŁEM	**1 532**	**1 052**	**622**	**91**	**66**	**82**

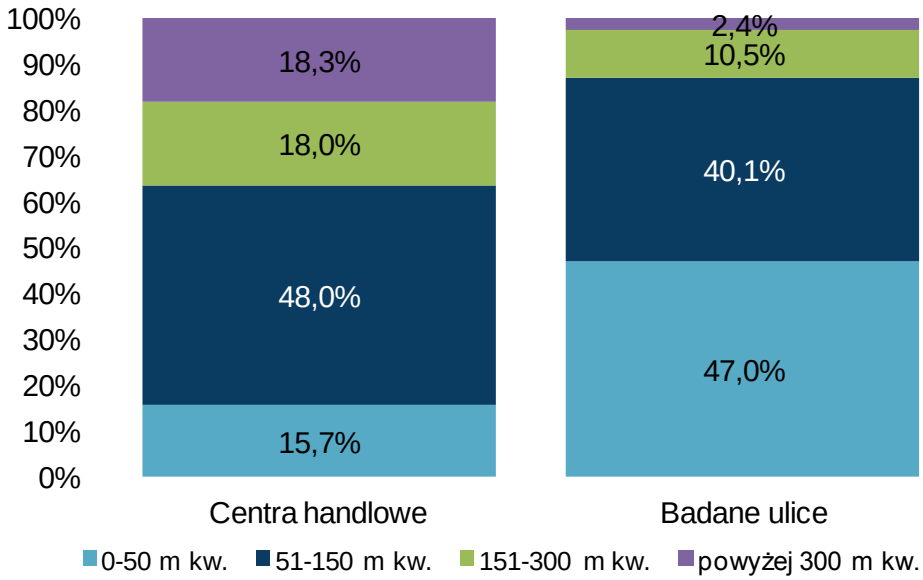
Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

W celu zobrazowania dysproporcji struktury wielkości lokali zlokalizowanych przy badanych ulicach handlowych oraz w nowoczesnych wielkopowierzchniowych centrach handlowych, porównano udziały kategorii wielkościowych w liczbie lokali. Wyniki porównania prezentuje poniższy wykres.

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

Dane dla ulic nie obejmują grupy lokali, dla których nie ustalono powierzchni.

Wykres Struktura wielkości lokali - porównanie



Źródło: badania własne DTZ

Porównanie wielkości lokali wykazuje znaczące dysproporcje w dostępności lokali małych (do 50 m kw. powierzchni) oraz dużych (151 – 300 m kw.) i bardzo dużych (przekraczających 300 m kw.). Struktura wielkościowa lokali w centrach handlowych jest wynikiem analiz optymalnego rozkładu powierzchni na etapie planowania obiektu i dostosowana do zapotrzebowania najemców sieciowych. Niedostosowanie podaży lokali pod względem wielkości lokali do popytu najemców sieciowych jest jedną z przyczyn nielokowania swoich sklepów przy ulicach handlowych. Zwiększenie ilości lokali dużych i bardzo dużych w lokalizachach gdzie jest to technicznie możliwe doprowadzi do poprawy struktury wielkościowej lokali. W przeciwnym wypadku konieczne jest wzmocnienie alternatywnej do centrów handlowych oferty handlowej, najemców preferujących mniejsze lokale.

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

1.2 Analiza dostępnych kategorii handlowych

Zestawienie branżowe lokali zostało przeprowadzone z podziałem na kategorie produktowe zdefiniowane w poniższej tabeli, przedstawiającej przykładowych przedstawicieli danej branży dla lepszego zilustrowania kategoryzacji oferty.

Zaproponowana kategoryzacja jest zgodna z podziałem branżowym najemców w Polsce, opracowanym i funkcjonującym w stowarzyszeniach branżowych – Retail Research Forum – działającego przy Polskiej Radzie Centrów Handlowych (PRCH) i dostosowanym do specyfiki profilu najemców funkcjonujących przy ulicach handlowych (wyłączenie podkategorii jubiler/ akcesoria, banki/ usługi finansowe, odzież używana, galeria sztuki jako osobne kategorie).

Tabela Podział branżowy lokali

Branża	Typ najemców	Przykłady najemców
gastronomia	restauracje, kawiarnie, puby, bary, punkty fast food, lodziarnie	Sphinx, Costa Coffee,
bank/usługi finansowe	banki, doradcy finansowi	BPH, Expander, Meritum Bank, Alior
usługi	kantory, biura podróży, punkty foto, informacja turystyczna, gabinety medyczne	Itaka, Kodak, Travel Planet
zdrowie i uroda	drogerie, perfumerie, apteki, optycy, fryzjerzy, salony urody	Rossmann, Drogerie Natura, Hebe
moda	odzież, obuwie, akcesoria modowe, odzież dla dzieci	Tatuum, H&M, Gatta, Venezia, Coccodrillo
odzież używana	sklepy z odzieżą używaną	sklepy z odzieżą używaną
multimedia	księgarnie, antykwariaty, saloniki prasowe, sklepy z grami planszowymi	Empik, Świat Książki, Matras, Graal, Kolpolter, Ruch
spożywczy	supermarkety, dyskonty spożywcze, sklepy spożywcze wyspecjalizowane	Żabka, Carrefour, Świat Alkoholi, Krakowski Kredens, cukiernia, piekarnia
galeria sztuki	galerie sztuki	Galerie sztuki
jubiler/akcesoria	jubilerzy, sklepy ze sztuczną biżuterią, złotnicy, sklepy z	Apart, Lilou, W.Kruk, Swatch

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

Branża	Typ najemców	Przykłady najemców
	zegarkami	
elektronika	sklepy z komputerami, operatorzy telefonii komórkowej, sklepy z telefonami/akcesoriami do tel. komórkowych	Orange, Plus, T-Mobile, Komputronik
art. wyposażenia domu	ceramika, meble, antyki	Duka, Tiger, Tchibo
inne	powierzchnie wykorzystywane na biura, powierzchnie nie dające się skategoryzować do pozostałych kategorii	biura poselskie, stowarzyszenia
sklepy specjalistyczne	sklepy specjalistyczne z niszową ofertą	Numizmatyka, wędkarstwo, sklep turysty
pustostany	lokale użytkowe niewynajęte, traktowane jako pustostany	
Lokale w remoncie	lokale będące w remoncie	

Źródło: DTZ, PRCH

Na analizowanym obszarze wyznaczonej do badania strefy w parterach budynków znajduje się 1 674 lokali. Na podstawie zebranych informacji szacujemy łączną wielkość powierzchni handlowo-usługowej w tym obszarze na ok. 125 000 m kw. Liczba ta nie zawiera powierzchni 141 lokali, dla których ustalenie wielkości było niemożliwe ze względu na fakt, iż lokal był pusty bądź znajdował się w remoncie, a oszacowanie metrażu nie było wykonalne (zasłonięte witryny, cały budynek w remoncie).

Poniższa tabela przedstawia strukturę branżową zestawu najemców przy badanych ulicach handlowych według liczby zajmowanych lokali. Dla 51 wynajętych lokali (3%) niemożliwe było ustalenie kategorii handlowej ze względu na brak dostępu do lokalu (37 lokali usytuowanych jest w oficynach) lub na fakt zamknięcia lokalu.

Tabela Struktura branżowa według liczby zajmowanych lokali

Branża	Liczba lokali	Udział procentowy	Liczba lokali przy ul. Piotrkowskiej	Udział procentowy przy ul. Piotrkowskiej
pustostany	498	29,7%	218	29,7%

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

usługi	270	16,1%	124	16,9%
zdrowie i uroda	141	8,4%	55	7,5%
moda	123	7,3%	54	7,4%
art. spożywcze	121	7,2%	22	3,0%
gastronomia	116	6,9%	87	11,9%
sklep specjalistyczny	92	5,5%	21	2,9%
inne	65	3,9%	39	5,3%
n/d	51	3,0%	18	2,5%
bank/ instytucja finansowa	46	2,7%	32	4,4%
dyskont odzieżowy	40	2,4%	1	0,1%
multimedia	30	1,8%	19	2,6%
elektronika	23	1,4%	11	1,5%
galeria sztuki	17	1,0%	13	1,8%
jubiler/ akcesoria	17	1,0%	10	1,4%
lokale w remoncie	12	0,7%	5	0,7%
art. wyposażenia domu	12	0,7%	4	0,5%
OGÓŁEM	1674	100%	733	100%

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Niemalże 30% wszystkich badanych lokali stanowią pustostany. Analiza pustostanów przedstawiona jest w sekcji 1.3.

Najliczniej reprezentowaną branżą w zasobach lokalowych jest sektor usługowy. W analizowanej strefie działa 270 lokali użytkowanych przez podmioty świadczące usługi różnego rodzaju. Najwięcej, 124 lokali stanowiących niemalże 44% ogólnej liczby lokali usługowych zlokalizowanych jest przy ul. Piotrkowskiej.

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

Operatorzy z kategorii zdrowie i uroda zajmują 8,4% zewidencjonowanych lokali (141 lokali). W kategorii tej uwzględniono: drogerie, perfumerie, apteki, mydlarnie, zakłady fryzjerskie, salony kosmetyczne, optyków / sklepy z okularami. Największą liczbę tego typu placówek zaobserwowano wzdłuż ulic: Piotrkowskiej (55 lokali) oraz Narutowicza (19 lokali). Wśród nich są sieci drogerii jak Rossmann (5 sklepów), Hebe (1 sklep) i Yves Rocher (1 sklep). Brakuje natomiast wysokiej jakości sieci perfumeryjnych (jak np. Sephora, Douglas).

Branża mody zajmuje 7,3% liczby lokali (123 placówki) usytuowanych w analizowanej strefie. Do kategorii tej zaliczono: ubrania, obuwie, modę dziecięcą, sklepy z torebkami, rękawiczkami, galanterią skórzaną. Główne skupiska operatorów z tej branży to ul. Piotrkowska (54 lokale), Jaracza (19 lokali) i Więckowskiego (14 lokali).

Udział operatorów z sektora mody jest bardzo ograniczony, co znacząco wpływa na niską atrakcyjność oferty dla klientów. Skromną reprezentację marek z branży moda, działających w ramach sieci handlowych znanych operatorów krajowych i międzynarodowych, stanowią sieci Adidas, Bialcon, Max Mara, Quiosque, Ryłko, Tatuum, Triumph oraz Vanilla.

W zewidencjonowanej strefie działa 121 sklepów z branży spożywczej (supermarketów, delikatesów, sklepów z alkoholem, cukierni/piekarni), obsługujących zarówno mieszkańców jak i turystów, stanowiąc 7,2% liczby punktów handlowych. Kategoria sklepów spożywczych jest najbardziej usieciowioną kategorią handlową w analizowanym obszarze badań. Na 121 lokali 40 (33%) stanowią sklepy znanych sieci (Fresh Market, Małpka Express, Carrefour, Tesco, Żabka, Piekarnia Bogusz, Od i do). Pod względem liczby lokali, najwięcej sklepów spożywczych znajduje się przy ulicach Piotrkowskiej (22 lokale), Wschodniej (21 lokali) oraz Gdańskiej (18).

Kategoria gastronomia (restauracje, kawiarnie, puby/ bary, lokale typu fast food, lodziarnie, ciastkarnie) stanowią niecałe 7% ogólnej liczby lokali, jednak ich rozmieszczenie geograficzne jest niejednorodne. 75% lokali (87 ze 116 wszystkich gastronomicznych lokali w badanej strefie) ulokowane jest przy ulicy Piotrkowskiej.

Relatywnie silną pozycję zajmują sklepy specjalistyczne z udziałem 5,5% w ogólnej liczbie sklepów. 92 sklepy oferujących unikatowe i specjalistyczne

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

towary (m.in. sklepy turystyczne, numizmatyka, wędkarstwo, pasmanterie, kwiaciarnie), stanowią silną stronę badanego obszaru.

Relatywnie dużą grupę najemców stanowią usługi bankowe / finansowe. Zewidencjonowano 46 takich placówek, co stanowi niecale 3% całkowitych analizowanych zasobów lokali. Silne skupisko tego typu placówek uformowało się w centralnej oraz południowej części ulicy Piotrkowskiej (skrzyżowanie z ul. Narutowicza, z ul. Tuwima, ul. Zamenhofa).

Główna przyczyna silnej reprezentacji placówek bankowych na głównej ulicy handlowej Łodzi to szybka ekspansja sektora bankowego w latach 2005 – 2008. Również preferencje właścicieli lokali wobec placówek bankowych – najemcy nieuciążliwego i płacącego wysokie stawki czynszowe – faworyzują ten segment komercyjny.

Obserwując obecną sytuację i trendy w sektorze bankowym, spodziewana jest optymalizacja sieci placówek bankowych i spadek ich obecności przy ulicach. Lokale przy głównych ulicach handlowych, jako kreujące wysokie koszty najmu powierzchni, mogą zostać poddane optymalizacji w pierwszej kolejności.

W strefie wielkomiejskiej na dzień badania działało 40 sklepów z odzieżą używaną (dyskontów odzieżowych), zlokalizowanych głównie przy ul. Wschodniej, Więckowskiego i Gdańskiej, czyli przy ulicach o słabszej pozycji handlowej. Warto podkreślić, że operatorzy sklepów z odzieżą używaną to zazwyczaj przedsiębiorstwa sieciowe, działające na terenie całego regionu czy nawet kraju, stabilne finansowo i będące cenionym najemcą lokali przez właścicieli lokali prywatnych kierujących się w swoich decyzjach kryteriami czysto finansowymi.

Kategorie elektronika, galerie sztuki, jubiler/akcesoria, multimedia oraz wyposażenie wnętrz zajmują łącznie 91 lokali, co stanowi niewielki udział w ogólnej liczbie sklepów i mają charakter uzupełniający ofertę ulic.

1.2.1 Struktura branżowa lokali – wielkość zajmowanej powierzchni

Na podstawie informacji o wielkości lokali uzyskanych z zestawienia Urzędu Miasta, od najemców lokali bądź danych szacunkowych, wielkość

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

powierzchni najmu w analizowanej Strefie Wielkomiejskiej to ok. 125 000 m kw.

Pomijając lokale puste, najliczniej reprezentowaną pod względem powierzchni lokali, jest działalność usługowa, zajmująca 14% powierzchni najmu (ok. 17 500 m kw.) w zewidencjonowanej strefie.

Drugi największy segment pod względem zajmowanej powierzchni to operatorzy gastronomiczni, zajmujący ok. 16 800 m kw. powierzchni najmu, czyli 13,4% rynku.

Trzecia pod względem wielkości zajmowanej powierzchni kategoria produktowa to zdrowie i uroda. Sklepy z tej branży działają na ok. 12 500 m kw. powierzchni (10% wielkości rynku).

Tabela Struktura branżowa według powierzchni zajmowanych lokali

Branża	Powierzchnia lokali[1]	Udział procentowy
pustostany	23 909	19,1%
usługi	17570	14,1%
gastronomia	16 782	13,4%
zdrowie i uroda	12 586	10,1%
moda	10 340	8,3%
art. spożywcze	8 748	7,0%
sklep specjalistyczny	8 428	6,7%
inne	6 580	5,3%
bank/ instytucja finansowa	6 320	5,1%
dyskont odzieżowy	3 356	2,7%
n/d	3 320	2,7%
galeria sztuki	2 177	1,7%

[1] Z zastrzeżeniem braku informacji o powierzchni dla 141 lokali pustostanów, których wielkość była niemożliwa do oszacowania podczas badania

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

Branża	Powierzchnia lokali[1]	Udział procentowy
jubiler/ akcesoria	1 171	0,9%
multimedia	1 118	0,9%
elektronika	1 026	0,8%
art. wyposażenia domu	801	0,6%
lokale w remoncie	771	0,6%
OGóŁEM	125,004	

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

1.2.2 Charakter branżowy ulic handlowych

Analiza struktury branżowej badanych ulic oparta na liczbie sklepów wykazała znaczący wysoki udział lokali niewynajętych we wszystkich lokalizacjach poza Placem Wolności.

Spośród lokali wynajętych kategorią dominującą w większości lokalizacji (za wyjątkiem ulic Jaracza i Wschodniej) jest kategoria usługi.

Tabela Struktura branżowa lokali wg liczby lokali - porównanie badanych ulic

Ulica	art. spożywcze	art. wyposażenia	bank/ instytucja	dyskont odzieżowy	elektronika	galeria sztuki	gastronomia	inne	jubiler/ akcesoria	moda	multimedia	n/d	pustostany	sklep specjalistyczny	usługi	zdrowie i uroda
Pl. Wolności	5%	0%	14 %	5%	5%	0%	27 %	5%	0%	14 %	0%	0%	0%	5%	14 %	9%
ul. Gdańska	12 %	0%	2%	4%	1%	0%	4%	1%	1%	1%	0%	15 %	27 %	13 %	13 %	7%
ul. H. Sienkiewicza	12 %	1%	1%	4%	0%	0%	3%	4%	0%	9%	3%	0%	32 %	1%	18 %	12 %
ul. L. Zamenhofa	17 %	2%	7%	0%	4%	2%	0%	9%	0%	4%	0%	0%	20 %	0%	24 %	11 %
ul. Nawrot	10 %	3%	0%	3%	1%	1%	1%	3%	0%	3%	1%	1%	41 %	3%	21 %	10 %
ul. Piotrkowska	3%	1%	4%	0%	2%	2%	12 %	5%	1%	7%	3%	2%	30 %	3%	17 %	8%
ul. Płk. Dr. S. Więckowskiego	7%	0%	0%	6%	2%	0%	1%	1%	2%	13 %	2%	3%	25 %	14 %	18 %	8%
ul. P. G. Narutowicza	4%	0%	4%	3%	3%	1%	4%	4%	3%	8%	2%	0%	20 %	5%	22 %	17 %

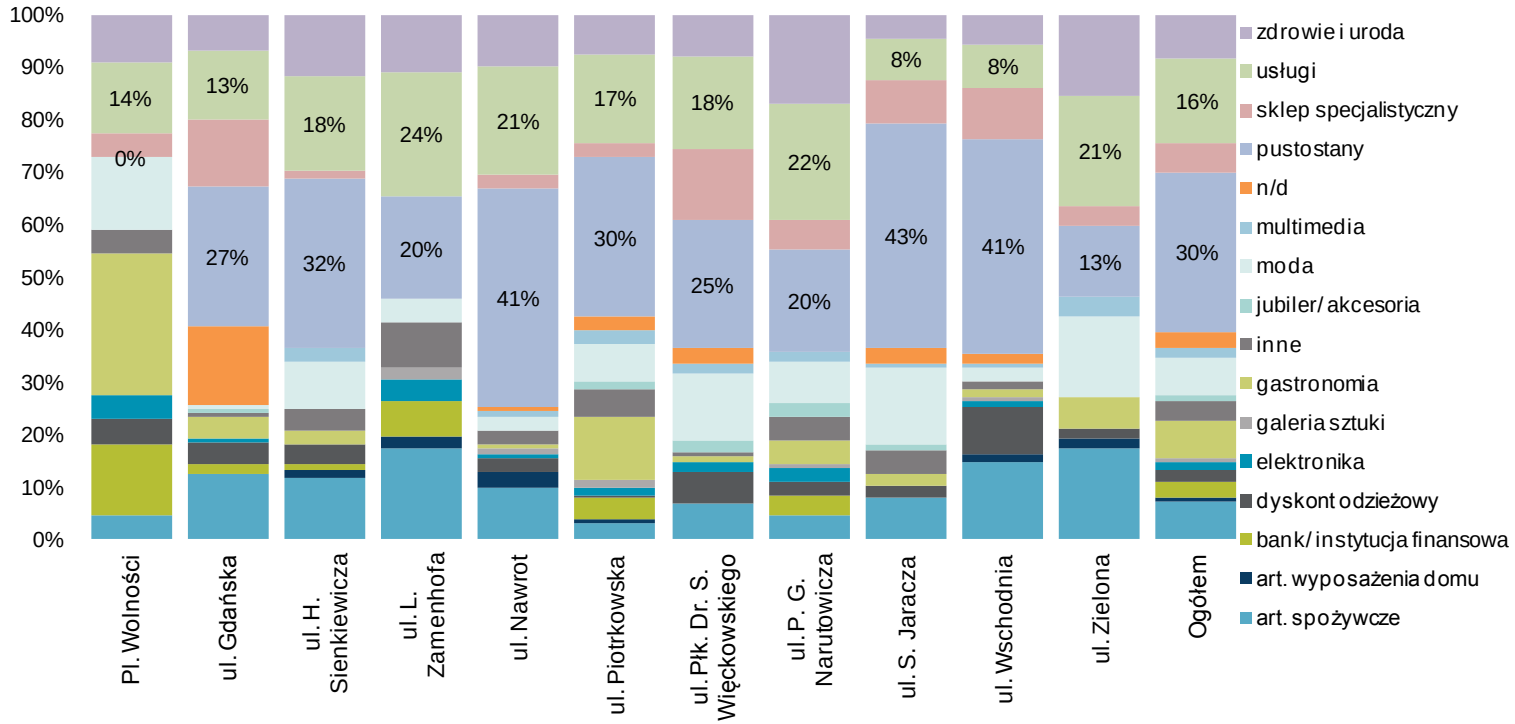
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

ul. S. Jaracza	8%	0%	0%	2%	0%	0%	2%	5%	1%	15 %	1%	3%	43 %	9%	8%	5%
ul. Wschodnia	15 %	1%	0%	9%	1%	1%	1%	1%	0%	3%	1%	2%	41 %	10 %	8%	6%
ul. Zielona	17 %	2%	0%	2%	0%	0%	6%	0%	0%	15 %	4%	0%	13 %	4%	21 %	15 %
Ogółem	7%	1%	3%	2%	1%	1%	7%	4%	1%	7%	2%	3%	30 %	5%	16 %	8%

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

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

Wykres **Struktura branżowa lokali wg liczby lokali - porównanie badanych ulic**



Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

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

Analizując liczbę lokali użytkowych według branży dostępnej w nich oferty, warto podkreślić specyfikę poszczególnych ulic / obszarów:

- ulica Piotrkowska, mimo tradycyjnie handlowego charakteru, traci funkcje handlowe na rzecz funkcji usługowych (17%) oraz gastronomicznych (12%). Sytuacja ta jest zbieżna z trendami obserwowanymi na głównych ulicach handlowych największych miast w Polsce (za wyjątkiem Krakowa, gdzie funkcje handlowe są najsilniejsze). Piotrkowska będąca ulicą o wysokim ruchu pieszym jest preferowana także przez banki i instystucje finansowe. 70% wszystkich lokali tej kategorii w badanej strefie jest usytuowane przy ulicy Piotrkowskiej.

- plac Wolności jest zdominowany przez lokale gastronomiczne (6 lokali) oraz jest jedną z lokalizacji preferowanych przez instytucje finansowe i banki (3 lokale). Również oferta modowa i usługowa stanowią wysoki udział (po 3 lokale) jednak wynika to z niewielkiej liczby wszystkich lokali zlokalizowanych przy pl. Wolnośći (w sumie 22 lokale).

- ulica Stefana Jaracza charakteryzuje się wysokim w porównaniu z innymi badanymi lokalizacjami, udziałem sektora moda (15% lokali). Początek ulicy (numery do 10) charakteryzuje się specjalistyczną ofertą z modą ślubną (9 salonów mody ślubnej na 19 sklepów z ofertą odzieżową), co stanowi udany przykład specjalizacji i stworzenia masy krytycznej w zakresie oferty o podobnym profilu, będącej siłą przyciągającą wyselekcjonowanego klienta do lokalizacji.

- ulica Wschodnia charakteryzująca się jednym z najwyższych wskaźników pustostanów (41% lokali), jest lokalizacją o wysokim udziale dyskontów odzieżowych. Ponad 32% wszystkich sklepów z odzieżą używaną jest zlokalizowane przy ulicy Wschodniej (13 z 40 lokali w badanej strefie).

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

1.3 Poziom pustostanów / lokale w remoncie

Na dzień przeprowadzonego badania zidentyfikowano 498 pustych lokali, co stanowi 29,7% wszystkich zasobów w badanej strefie. Jako lokal pusty definiujemy taki, w którym w dniu przeprowadzania spisu nie odnotowano żadnej aktywności (nie była prowadzona tam działalność komercyjna ani nie prowadzono prac remontowych) oraz nie udało się ustalić, czy obowiązuje w danej chwili umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Łączna powierzchnia pustych lokali wynosi 23 900 m kw. (dla 137 lokali nie udało oszacować się wielkości), co stanowi 20% całkowitego wolumenu podaży i jest bardzo wysokim wskaźnikiem. Zgodnie z badaniami DTZ, poziom pustostanów przekraczający 5% jest negatywnie odczuwany zarówno przez najemców jak i klientów ulic i centrów handlowych.

Dodatkowo 12 lokali o łącznej powierzchni przekraczającej 770 m kw. (przy zastrzeżeniu braku możliwości oszacowania wielkosci 4 lokali) znajdowało się w remoncie (0,7% zasobów według liczby lokali). Zlokalizowane są one przy ulicach Piotrkowskiej, Nawrot, Zielonej oraz Sienkiewicza.

Tabela Zestawienie pustych oraz będących w remoncie lokali przy badanych ulicach

Ulica	Pustostany/ lokale w remoncie	Udział lokali pustych/będących w remoncie w ogólnej liczbie lokali	Powierzchnia pustych lokali[2]	Stopa pustostanów (wg powierzchni)
Pl. Wolności	0	0%	0	0%
ul. Gdańska	39	27%	1 559	13%
ul. Henryka Sienkiewicza	25	32%	873	18%
ul. Ludwika Zamenhofa	9	20%	965	24%
ul. Nawrot	46	41%	2 914	43%

[2] Z zastrzeżeniem braku informacji o powierzchni dla 141 lokali pustostanów, których wielkość była niemożliwa do oszacowania podczas badania.

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

Ulica	Pustostany/ lokale w remoncie	Udział lokali pustych/będących w remoncie w ogólnej liczbie lokali	Powierzchnia pustych lokali[2]	Stopa pustostanów (wg powierzchni)
ul. Piotrkowska	223	30%	10 212	17%
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	25	25%	853	17%
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	22	20%	1 486	16%
ul. Stefana Jaracza	55	43%	4 459	44%
ul. Wschodnia	59	41%	952	17%
ul. Zielona	7	13%	406	10%
Ogółem	**510**	**30%**	**24 680**	**20%**

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Największą liczbę pustych lokali odnotowano przy ulicy Piotrkowskiej (30% lokali). Dodatkowo 5 lokali w okresie badania znajdowało się w remoncie. Należy jednak zauważyć, że 180 pustych lokali znajduje się w oficynach budynków, co znacząco obniża ich atrakcyjność pod względem wynajmu.

Na postrzeganie atrakcyjności ulicy pod względem handlowym wpływa także liczba pustych lokali frontowych. Poniższa tabela prezentuje podział lokali pustych/ w remoncie w zależności od lokalizacji w budynku oraz stopę pustostanów wyliczoną dla lokali frontowych.

Tabela Zestawienie pustych oraz będących w remoncie lokali przy badanych ulicach – podział według lokalizacji w budynku

Ulica	Liczba lokali frontowych	Liczba lokali w oficynach	Stopa pustostanów lokali frontowych (wg liczby lokali)
Pl. Wolności	0	0	0%
ul. Gdańska	32	7	27%

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

Ulica	Liczba lokali frontowych	Liczba lokali w oficynach	Stopa pustostanów lokali frontowych (wg liczby lokali)
ul. Henryka Sienkiewicza	22	3	35%
ul. Ludwika Zamenhofa	7	2	18%
ul. Nawrot	40	6	43%
ul. Piotrkowska	41	182	14%
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	22	3	24%
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	14	8	18%
ul. Stefana Jaracza	31	24	34%
ul. Wschodnia	53	6	40%
ul. Zielona	5	2	12%
Ogółem	**267**	**243**	**25%**

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Największy odsetek pustych lokali frontowych odnotowano przy ulicach Nawrot, Wschodniej oraz Sienkiewicza.

Łączna powierzchnia pustych lokali przy ulicy Piotrkowskiej dla których udało się oszacować powierzchnię przekracza 9 700 m kw. (dla 58 lokali oszacowanie powierzchni nie było możliwe), co przekłada się na bardzo wysoką 17-procentową stopę pustostanów. Dla porównania wskaźniki pustostanów przy głównych ulicach handlowych w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie na koniec 2014 roku nie przekroczyły 7%. Biorąc pod uwagę liczbę lokali, stopa pustostanów na ulicy Piotrkowskiej sięga 30% lokali.

Dla porównania, analizie została poddana wielkość powierzchni niewynajętej w wielkopowierzchniowych centrach handlowych 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

mających wpływ na handel w strefie śródmiejskiej. Powierzchnia pustych lokali wynosi do 9 500 m kw., stanowi ok. 4% całkowitej powierzchni handlowej w tych obiektach.

Nawet biorąc pod uwagę wysoką koncentrację w strefie śródmiejskiej powierzchni handlowej w nowoczesnych centrach handlowych i powszechnie obserwowaną we wszystkich polskich aglomeracjach pogarszającą się koniunkturę przy głównych ulicach handlowych, wskaźnik pustostanów dla badanej strefy jest niepokojący.

Najwyższą stopę pustych lokali uwzględniając liczbę lokali odnotowano na ulicach Jaracza, Wschodniej i Nawrot, co świadczy, że lokalizacje te ocenione zostały przez najemców jako najmniej atrakcyjne dla prowadzenia działalności handlowej.

Analizując wielkość poszczególnych pustych lokali, największa liczba (209 lokali) dotyczy przedziału metrażu poniżej 50 m kw. Duża liczba lokali – 118 dotyczy przedziału wielkościowego 50 – 150 m kw. Najmniej wolnych lokali zanotowano w przedziale powyżej 300 m kw. – tylko 8 lokali.

Wśród 498 pustych placówek mieszczących się przy ulicach handlowych w analizowanej strefie, do zasobów lokalowych gminy Łódź należy 205 lokali, co stanowi 41% wszystkich pustych lokali. Lokale będące prywatną własnością stanowią 35% zasobów (175 lokali). Dla 19% lokali pustych nie udało się ustalić statusu własnościowego (93 lokale).

1.4 Nowoczesne obiekty handlu wielkopowierzchniowego oddziałujące na badany obszar Rdzenia

W bezpośrednim sąsiedztwie śródmiejskiej strefy handlowej w Łodzi, na jej północnym i południowym obrzeżu, ulokowały się dwa wiekopowierzchniowe centra handlowe, które odgrywają wiodąca rolę nie tylko na rynku lokalnym w mieście, ale również w całym regionie. Są to:

- Manufaktura – 110 000 m kw. powierzchni najmu, ponad 300 sklepów, restauracji, kawiarni, punktów usługowych oraz bogata oferta rozrywkowo rekreacyjna dla dzieci i dorosłych;

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

- Galeria Łódzka – 45 000 m kw. powierzchni najmu, 165 sklepów, restauracji, kawiarni i punktów usługowych;

Obiekty te charakteryzują się szeregiem walorów, które ukształtowały ich mocną pozycję na rynku, jak np.:

- duża masa krytyczna;
- wysoka jakość powierzchni handlowej;
- wyposażenie lokali w standardzie odpowiadającym wymaganiom najemców;
- szeroka i różnorodna oferta handlowa, usługowa i rozrywkowa;
- zbalansowany dobór najemców z różnych kategorii produktowych;
- obecność niemal wszystkich popularnych na rynku marek znanych polskich i międzynarodowych sieci handlowych;
- precyzyjnie dobrany i wykreowany profil oferty (obejmujący brak konieczności wynajmowania lokali podmiotom niedopasowanym do profilu centrum w tym również podmiotom o charakterze pozahandlowym jak organizacje pozarządowe, fundacje itp.);
- przemyślana i dobrze zaaranżowana przestrzeń wspólna, która dla wielu mieszkańców pełni rolę miejsca spotkań i spędzania czasu wolnego.

W odległości odpowiednio ok. 1,5 km na południowy – zachód i 2,5 km na wschód od skrzyżowania ul. Piotrkowskiej i Al. Piłsudskiego, działają kolejne dwa obiekty handlowe o znaczącej pozycji rynkowej:

- Pasaż Łódzki – 37 000 m kw. pow, najmu, ok. 70 sklepów, w tym jedyne w mieście lokalizacje znanych międzynarodowych operatorów - Toys'R'Us, TK Maxx i Decathlon;
- Tulipan – 33 000 m kw. powierzchni najmu, 60 sklepów i punktów usługowych.

W bliskim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej działają obecnie cztery centra handlowe, oferujące 225 000 m kw. powierzchni najmu i mieszczące ok. 600 sklepów, punktów usługowych, punktów gastronomicznych oraz placówek rozrywkowych i rekreacyjnych.

Dodatkowo, według zapowiedzi dewelopera, do końca 2015 r. w centralnej strefie Łodzi, ok. 1,7 km na południe od skrzyżowania ul. Piotrkowskiej i Al.

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

Piłsudskiego, zostanie otwarte kolejne centrum handlowo–rozrywkowe – Sukcesja. Obiekt ten, będący w trakcie budowy, będzie oferował 46 000 m kw. powierzchni najmu i ma mieścić 170 sklepów, punktów usługowych, placówek gastronomicznych oraz operatorów rozrywkowych (w tym trzecie w strefie śródmiejskiej kino wielosalowe).

W konsekwencji, wielkość nowoczesnej powierzchni najmu w centrach handlowych w centrum miasta wzrośnie do 271 000 m kw., na której działać będzie ok. 770 lokali użytkowych z różnych branż produktowych i o różnorodnym profilu oferty i ceny.

Warto podkreślić również ważną rolę centrum Port Łódź na rynku nowoczesnych obiektów handlowych w Łodzi i regionie łódzkim. Kompleks ten oferuje 103 000 m kw. powierzchni najmu, mieści 200 lokali znanych i popularnych sieci handlowych, w tym jedyny w regionie sklep bardzo popularnej sieci meblowej Ikea, który przyciąga klientów w terenów odległych nawet o 1-1,5 godziny jazdy samochodem.

Rynek nowoczesnych powierzchni handlowych w centralnej strefie Łodzi charakteryzuje się następującymi parametrami:

- wysoki stopień nasycenia nowoczesnymi obiektami handlowymi wysokiej klasy;
- wysoka koncentracja nowoczesnych obiektów handlowo–rozrywkowych w śródmiejskiej strefie Łodzi;
- obecność wszystkich znanych i popularnych sieci handlowych w bliskim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej;
- widoczne również w innych miastach w Polsce, znikome zainteresowanie najemców sieciowych lokowaniem swoich placówek poza centrami handlowymi;
- preferencje konsumentów w kierunku dokonywania zakupów w miejscach z szeroką i różnorodną ofertą zebraną w jednym miejscu, w wygodnym otoczeniu, jakie oferują nowoczesne centra handlowe.

W wyniku wysokiej koncentracji nowoczesnej powierzchni najmu w Łodzi, w szczególności w strefie śródmiejskiej, niemal wszystkie sieci handlowe zdecydowanie preferują prowadzenie swoich placówek w centrach handlowych. Na przestrzeni ostatniej dekady, wielu operatorów

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

prowadzących swoje sklepy przy ulicach handlowych, zdecydowało się je przenieść do pobliskiej Manufaktury lub Galerii Łódzkiej. Z punktu widzenia operatorów sieciowych, działalność w większym skupisku operatorów o podobnym profilu oferty daje gwarancję stabilności operacyjnej.

W poniższej tabeli przedstawiony został opis wybranych nowoczesnych centrów handlowych, zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie analizowanej strefy śródmiejskiej i stanowiących bezpośrednią konkurencję dla lokali użytkowych, usytuowanych wzdłuż głównych ulic handlowych bądź, ze względu na swój rozmiar i szeroką ofertę, będących wiodącymi obiektami w mieście i regionie, i z tego względu stanowiącymi również konkurencję dla strefy śródmiejskiej.

Tabela Wybrane nowoczesne centra handlowe – istniejące i w trakcie realizacji

Centrum handlowe	Główni najemcy
Manufaktura Adres: Drewnowska 58 Status: Istniejący Właściciel: Union Investment Pow. najmu: 110 000 m kw. Liczba lokali: 319 Miejsca parkingowe: 3 293 Data otwarcia: 2006	Real, Leroy Merlin, Cinema City, Casinos Poland, Saturn, RTV Euro AGD, Go Sport, Alma, AD Loving Home, Van Graff, H&M, C&A, Zara, Reserved, New Yorker, KappAhl, Massimo Dutti, Carry, Terranova, Bershka, Stradivarius, House, Mohito, Cropp, Sinsay, Benetton, CCC, Deichmann, Centro, Intersport, Smyk, Empik, Super-pharm, Rossmann, Sephora, Douglas, Pure Jatomi, Grakula, Jupi Park, Bierhalle, Pizza Hut, Enelmed
Port Łódź Adres: Pabianicka 245 Status: Istniejący Właściciel: Inter Ikea Pow. najmu: 103 000 m kw. Liczba lokali: 174 Miejsca parkingowe: 4 536 Data otwarcia: 2009 / 2010	IKEA, Leroy Merlin, Piotr i Paweł, Saturn, RTV Euro AGD, Zara, C&A, H&M, Reserved, New Yorker, Marks&Spencer, Takko, Cubus, Carry, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, KappAhl, Mohito, House, Benetton, CCC, Deichmann, Centro, Rossmann, Superpharm, Sephora, Douglas, GoSport, Smyk, Empik, Jazda Park
Galeria Łódzka Adres: Pilsudskiego 15/23 Status: Istniejący	Tesco, Media Markt, GoSport, Peek & Cloppenburg, Smyk, Empik, Zara, H&M, Reserved, NewLook,New Yorker, Carry, Pull & Bear, Stradivarius, House, CCC, Deichmann,

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

Centrum handlowe	Główni najemcy
Właściciel: ECE Projektmanagement Pow. najmu: 45 000 m kw. Liczba lokali: 179 Miejsca parkingowe: 1 430 Data otwarcia: 2002 / 2008	Rossmann, Drogerie Natura, Douglas, Sephora
Pasaż Łódzki Adres: Jana Pawła II 30 Status: Istniejący Właściciel: Pradera Pow. najmu: 37 000 m kw. Liczba lokali: 87 Miejsca parkingowe: 1 740 Data otwarcia: 2000	Auchan, Decathlon, FeuVert, TK Maxx, RTV Euro AGD, Toys'R'Us, H&M, Reserved, Sinsay, Takko, Deichmann, Nike factory outlet, Adidas, Rossmann, CCC, Kari
Tulipan Adres: Piłsudskiego 94 Status: Istniejący Właściciel: Pradera Pow. najmu: 33 000 m kw. Liczba lokali: 76 Miejsca parkingowe: 1 890 Data otwarcia: 1999	Real, RTV Euro AGD, Jysk, Komfort, Abra, Reserved, Takko, Pepco, Szachownica, CCC, Kari, Home&You, Rossmann, Sephora
Sukcesja (w budowie) Adres: Al. Politechniki / Rembielińska Status: W budowie Właściciel: Fabryka Biznesu / Metro Properties Pow. najmu: 46 000 m kw. Liczba lokali: 170 Miejsca parkingowe: 1 000 Data otwarcia: 2015	Piotr i Paweł, Helios, Reserved, Mohito, Cropp, House, Sinsay, H&M, Carry, Sport Direct, Deichmann, Pure Health & Fitness, Jupi Park, Rossmann

Źródło: DTZ

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

2. Określenie potencjału zmian

2.1 Analiza potencjału rynkowego

Rozpatrując sytuację w segmencie handlu przy głównych ulicach handlowych w Łodzi, należy odnotować trendy występujące ogólnie w tym segmencie na rynkach nieruchomości w innych polskich aglomeracjach.

Pula najemców prowadzących działalność handlową w rejonie śródmiejskim przy ulicach handlowych skurczyła się w ostatnich latach. Z rynku polskiego wycofały się takie sieci handlowe jak: Jackpot & Cottonfield, Bally, Schumacher, Max&Co. Inne sieci handlowe oceniły jako niesatysfakcjonujące rezultaty finansowe działalności w lokalach przy głównych ulicach handlowych i przeniosły swoje lokalizacje do centrów handlowych. Taką politykę zastosowały np. Vero Moda, Mango, CCC.

Nawet na dwóch wiodących rynkach wymienianych jako jedyne lokalizacje z potencjałem handlowym (Kraków i Warszawa), w ciągu ostatnich 4-5 lat, liczni najemcy z kategorii moda zamknęli swoje placówki (Bally, Coccinelle, Benetton, Mango). Potencjał tych dwóch miast (ekonomiczny i biznesowy Warszawy oraz turystyczny Krakowa) sprawia jednak, że wiodący operatorzy segmentu modowego oraz zdrowie i uroda są zainteresowani prowadzeniem swoich sklepów flagowych przy głównych ulicach handlowych (np. Zara przy krakowskim Rynku, H&M na Nowym Świecie i przy Marszałkowskiej w Warszawie, C&A w Warszawie przy Marszałkowskiej, Reserved w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej, Ecco, Ryłko, Orsay, Promod przy Floriańskiej w Krakowie, Sephora i Douglas przy Nowym Świecie w Warszawie).

Marki z półki premium, które na bardziej dojrzałych rynkach Europy, w strategię ekspansji mają wpisany rozwój sieci przy głównych ulicach handlowych, w Polsce preferują galerie handlowe z ofertą sprofilowaną na zamożnego klienta.

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

Zagraniczne sieci z branży modowej, o wysokim prestiżu, jak np. Louis Vuitton, Gucci, Ermenegildo Zegna, Carolina Herrera, Burberry, oceniają rynki ulic handlowych miast regionalnych jako zbyt niedojrzałe i ze zbyt małym potencjałem klientów.

W granicach analizowanego obszaru znajduje się około 1 674 lokali handlowych usytuowanych przy badanych ulicach handlowych oraz ok. 835 lokali zlokalizowanych w wybranych nowoczesnych, wielkopowierzchniowych centrach handlowych. Kolejne 170 lokali handlowych zostanie otworzonych w będącym w budowie centrum handlowym Sukcesja.

Analiza obecności popularnych najemców sieciowych w wybranych centrach handlowych wykazuje, że wszyscy aktywni najemcy posiadają w nich swoje lokale.

Na potrzeby niniejszego raportu firma DTZ przeprowadziła badanie wśród najbardziej aktywnych sieci handlowych, zarówno krajowych jak i międzynarodowych, które swoje placówki rozwijają bądź w przeszłości rozwijały zarówno w sektorze centrów handlowych jak i w formacie sklepów zlokalizowanych przy głównych ulicach miast. Badaniem zostały objęte popularne marki z branży moda, akcesoria i dodatki, zdrowie i uroda oraz usługi. Badanie przeprowadzono w formie wywiadów telefonicznych oraz bezpośrednich, z osobami reprezentującymi sieci handlowe odpowiedzialnymi za rozwój i/lub działania operacyjne sieci. Warunkiem badania było zachowanie anonimowości operatorów.

Badaniem zostało objętych 60 ogólnopolskich sieci handlowych reprezentujących popularne marki. Przeprowadzona analiza składu branżowego badanych ulic wykazała luki podażowe m.in. w sektorze moda, dlatego badanie popytu skoncentrowane było na tej branży, którą reprezentowało 63% ankietowanych sieci handlowych. O opinię na temat łódzkich ulic handlowych i perspektyw handlu zapytano sieci odzieżowe, obuwnicze jak i specjalizujące się w sprzedaży bielizny. 17% ankietowanych sieci reprezentuje kategorię zdrowie i uroda, a 6% to sieci oferujące akcesoria i biżuterię.

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

Biorąc pod uwagę techniczne uwarunkowania dostępnych lokali w analizowanej strefie, badanie popytu koncentrowało się na najemcach mało- i średniopowierzchniowych (odpowiednio 40% i 44%). O opinię zapytano jednak także większe sieci, w celu optymalizacji doboru najemców.

Opierając się na opiniach sieci handlowych, potencjalny popyt na lokale handlowe można ocenić jako znikomy. Zidentyfikowano główne bariery wejścia dla operatorów handlowych w lokalizacje przy ulicach handlowych:

- Znacząca grupa badanych najemców – ponad 62% – jako przyczynę braku popytu na lokal przy ulicy handlowej w Łodzi podaje ogólny brak zainteresowania ulicami handlowymi jako kanału sprzedaży swoich towarów. Dotyczy to nie tylko Łodzi, ale także innych miast. Najlepiej oceniane pod tym kątem są Warszawa i Kraków (ze względu na duży ruch turystyczny generujący przepływ klienta), choć również na tych dwóch najsilniejszych rynkach sytuacja uległa pogorszeniu w ostatnich 3-4 latach. Do podstawowych ograniczeń potencjału ulic handlowych zaliczono: brak odpowiedniej infrastruktury umożliwiającej napływ wystarczającej liczby klientów ze szczególnym naciskiem na ograniczona liczbę ogólnodostępnych miejsc parkingowych w bliskiej okolicy ulic handlowych, zwyczaje zakupowe (brak nawyku kupowania na ulicach handlowych, dominacja nowoczesnych centrów handlowych jako głównego miejsca robienia zakupów), warunki klimatyczne, czynniki natury technicznej (np. brak poszukiwanego metrażu lokalu bądź lokalu o parametrach technicznych spełniających wymagania danego operatora).
- Około 8% badanych najemców podkreśla swoją obecność w jednym lub więcej centrów handlowych zlokalizowanych w centrum miasta lub w bliskiej odległości, co ogranicza możliwość ekspansji ze względu na ryzyko kanibalizacji placówek i osiągnięcia niewystarczających obrotów handlowych.
- 8% najemców wskazuje, że choć w ich strategii znajduje się otwieranie lokali przy ulicach handlowych, to oferta lokali w Łodzi i warunki ekonomiczne (z jednej strony kosztowe – stawki czynszu, z

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

drugiej generowane przychody) zweryfikowały negatywnie plany otwarć lokalu w mieście.

- 18% badanych sieci handlowych aktualnie nie planuje rozwoju placówek przy ulicach handlowych, jednak nie wyklucza w długoletniej (ponad 5-letniej) perspektywie czasu wejścia na ulice handlowe (jako generalny trend, nie analizując konkretnie otwarcia sklepu w Łodzi) przy założeniu usunięcia istotnych barier wymienionych powyżej oraz stworzeniu wystarczającej oferty handlowej i masy krytycznej lokali reprezentujących podobny profil działania jako czynnika pozytywnie wpływającego na atrakcyjność ulic handlowych dla klientów. Podkreślana jest także waga spójnego zarządzania doborem najemców i strategia najmu jako narzędzia kształtowania świadomej polityki kreowania strefy handlowej.

Brak zainteresowania popularnych najemców sieciowych otwarciem sklepu przy ulicach handlowych w Łodzi determinuje konieczność uwzględnienia w strategii najmu innej grupy najemców prezentującej odmienny profil oferty adresowanej do innej grupy klientów.

2.2 Analiza porównawcza struktury najemców przy ulicach handlowych i w wybranych centrach handlowych

Na podstawie zestawienia najemców (wg liczby lokali) obecnych na przebadanych ulicach handlowych oraz prowadzących swoje sklepy w centrach handlowych uwzględnionych do celów porównawczych, przeprowadzono analizę występowania poszczególnych kategorii produktowych w tych lokalizacjach.

Dla celów analizy porównawczej usunięta została kategoria lokali, dla których nie udało się w trakcie badania ustalić kategorii.

Zauważalna jest duża dysproporcja w udziale kategorii moda na niekorzyść ulic handlowych. W centrach handlowych najemcy tej branży zajmują 43% lokali użytkowych, podczas gdy w zewidencjonowanych strefach ulic handlowych operatorzy z ofertą modową wynajmują tylko 8% dostępnych lokali. W strategii kreowania masy krytycznej centrów handlowych, bogata,

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

różnorodna i dobrze sprofilowana oferta handlowa sklepów odzieżowych (łącznie z obuwniczymi, galanterią i odzieżą dziecięcą) jest traktowana jako jeden z kluczowych elementów decydujących o atrakcyjności danego obiektu dla potencjalnych klientów.

W porównaniu ze strefami handlu śródmiejskiego w innych głównych aglomeracjach w Polsce, oferta punktów gastronomicznych w strefie śródmiejskiej Łodzi jest zauważalnie skromna. W Łodzi lokale zdefiniowane jako gastronomia (restauracje, kawiarnie, puby, bary, punkty gastronomiczne typu fast food) występują jedynie w 8% dostępnych lokali podczas gdy w innych miastach odsetek ten wynosi nawet 35%. Co więcej, w przypadku Łodzi wskaźnik lokali gastronomicznych na ulicach handlowych plasuje się poniżej wyniku odnotowanego w centrach handlowych, gdzie najemcy gastronomiczni zajmują średnio 10% dostępnych lokali, a w przypadku Manufaktury i Galerii Łódzkiej odsetek ten oscyluje nawet wokół 15%. Warto podkreślić, że szeroka i zróżnicowana oferta gastronomiczna jest jednym z aspektów postrzeganych przez turystów i mieszkańców jako element decydujący o atrakcyjności centrum miasta jako miejsca spotkań i spędzania czasu wolnego i rekomendowanym jest wzmocnienie tej funkcji na badanym obszarze. 75% lokali gastronomicznych zidentyfikowanych w badanej strefie zlokalizowne jest przy ulicy Piotrkowskiej, która ma największy potencjał rozwoju tej kategorii handlowej. Jednak w ofercie całej ulicy Piotrkowskiej lokale gastronomiczne stanowią 12%, co nadal jest niską wartością w porównaniu do głównych ulic handlowych w innych miastach.

W Łodzi kategoria banki/usługi finansowe reprezentowana jest tylko w 3% lokali użytkowych na głównych ulicach handlowych, podczas gdy w innych głównych miastach w Polsce wskaźnik ten dochodzi do 10%.

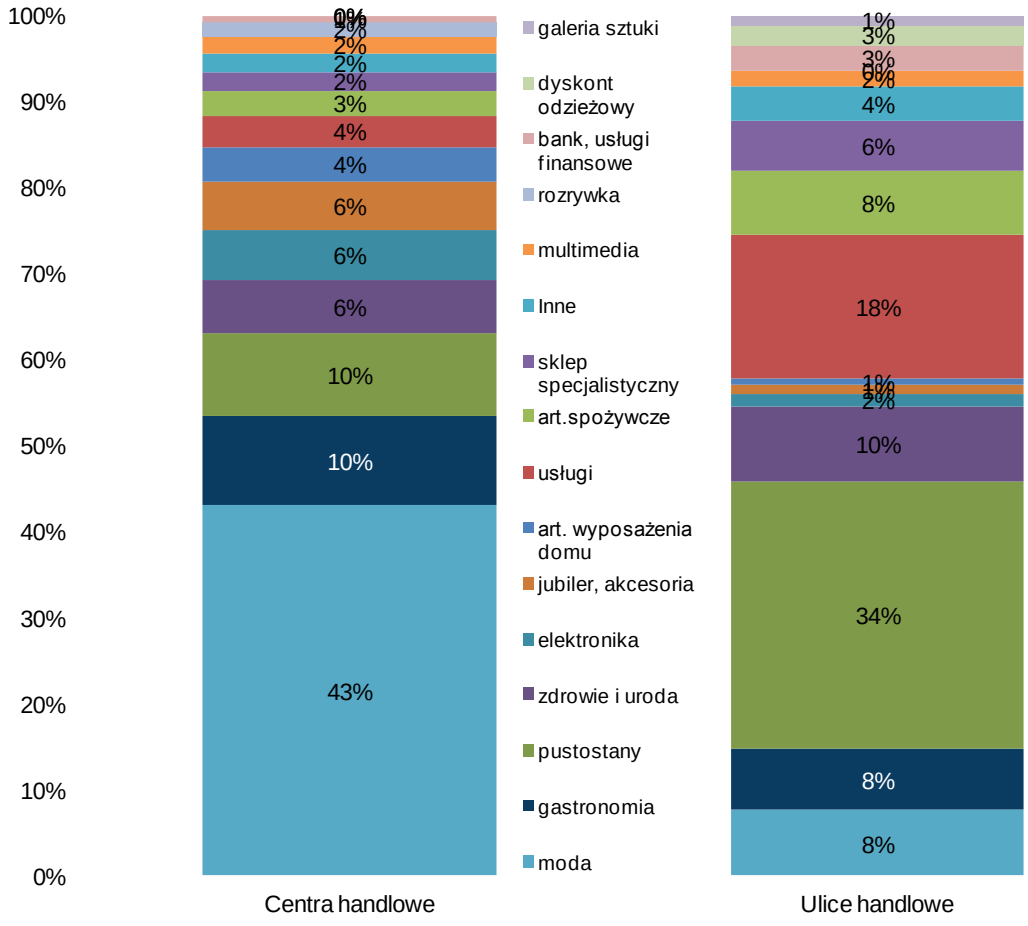
Istotnie niski jest udział kategorii jubilerzy i galerie sztuki w liczbie dostępnych lokali użytkowych – zaledwie po 1% liczby placówek. Kategorie te, jako potencjalnie atrakcyjne dla turystów odwiedzających miasto, w strukturze handlu śródmiejskiego zazwyczaj reprezentowane są w 5% - 7% dostępnych placówek. Dla porównania, w zanalizowanych centrach handlowych najemcy z ofertą jubilerską zajmują 6% lokali. Można zakładać, że sieci z artykułami „jubiler i akcesoria" wobec braku odpowiedniej jakości powierzchni najmu na głównych ulicach handlowych, zdecydowały się

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

otworzyć swoje punkty sprzedaży w centrach handlowych usytuowanych w śródmiejskiej strefie Łodzi.

Stosunkowo wysoki odsetek z liczby lokali usytuowanych na ulicach handlowych Łodzi stanowią operatorzy spożywczy (8%). Trzeba jednak podkreślić, że są to głównie sklepy „ogólnospożywcze". Natomiast reprezentacja sklepów specjalistycznych, np. z czekoladkami, kawą i herbatą, eko-żywność, wysokie jakościowo wyroby delikatesowe, jest znikoma, podczas gdy w centrach handlowych specjalistyczne sklepy spożywcze są kategorią o bogatej ofercie.

Wykres: Porównanie struktury branżowej lokali w centrach i przy ulicach handlowych – według liczby 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

Źródło: DTZ

Tabela: Porównanie struktury branżowej lokali w centrach i przy ulicach handlowych – według liczby lokali

Kategoria produktowa	Centra handlowe	Ulice handlowe
moda	43%	8%
gastronomia	10%	8%
pustostany	10%	34%
zdrowie i uroda	6%	10%
elektronika	6%	2%
jubiler, akcesoria	6%	1%
art. wyposażenia domu	4%	1%
usługi	4%	18%
art.spożywcze	3%	8%
sklep specjalistyczny	2%	6%
Inne	2%	4%
multimedia	2%	2%
rozrywka	2%	0%
bank, usługi finansowe	1%	3%
dyskont odzieżowy	0%	3%
galeria sztuki	0%	1%

Źródło: DTZ

Należy zauważyć, że dobór najemców w centrach handlowych jest optymalny pod kątem kryteriów przyjętych przez deweloperów, do których należą:

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

- różnorodność kategorii i marek handlowych oferty, atrakcyjna dla różnorodnych grup klientów;

- dopasowanie profilu oferty do oczekiwań potencjalnych klientów;

- jakość i stabilność operatorów handlowych;

- aspekt unikalności oferty w porównaniu z obiektami konkurencyjnymi;

- wymiar finansowy, konieczny do uwzględniania w działalności operatorów komercyjnych.

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

3. Analiza stawek czynszowych

3.1 Poziom stawek czynszu osiąganych na ulicach handlowych w analizowanej strefie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej

Analiza stawek czynszowych została wykonana dla 1.164 lokali zlokalizowanych w wyznaczonej strefie. Nie uwzględniono lokali, które na dzień badania określone były jako pustostany lub lokale w remoncie.

Zgodnie z przyjętą metodologią, analiza stawek czynszu została oparta na danych pochodzących z trzech źródeł:

- dla lokali miejskich (lub będących w trwałym zarządzie Miasta) informacje pochodzą z zestawienia przesłanego przez Zamawiającego;
- dla lokali niebędących własnością Miasta: od właścicieli lub najemców lokali. Informacje pochodzą z wywiadów bezpośrednich oraz telefonicznych;
- dla lokali niebędących własnością Miasta w przypadku odmowy podania stawki czynszu dla określenia rynkowej stawki czynszu zastosowane zostało podejście porównawcze stawki czynszu. Informacja o stawce czynszu stanowi tajemnicę handlową, która może zostać ujawniona tylko w przypadku występowania dobrej woli właściciela lub najemcy. Podejście porównawcze polega na określeniu stawki czynszu przy założeniu, że stawka ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za lokale podobne, które były przedmiotem najmu.

Zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym 123 lokale, dla których nie udało się ustalić bądź oszacować stawki czynszu, zostały usunięte z zestawienia i nie poddano ich analizie.

Stawka czynszu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, stanowi tylko stawkę płaconą przez najemcę właścicielowi jako stawka bazowa wynikająca z umowy.

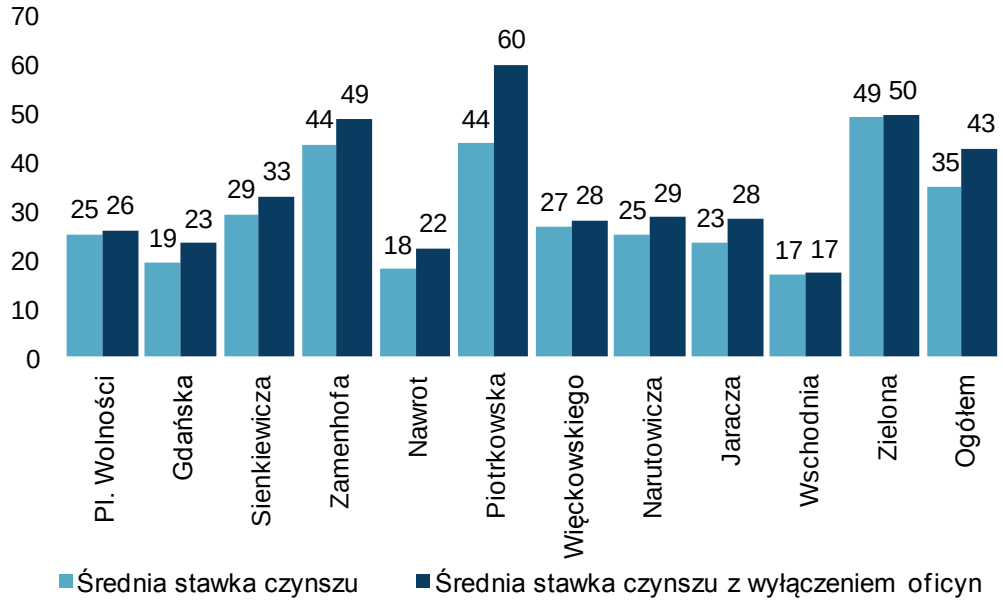
W analizie średnich stawek czynszowych posłużono się wyznaczeniem średniej stawki czynszu, ważonej powierzchnią. Jest to jedyna metoda

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

wyznaczania średniej stawki czynszu, stosowana w analizach czynszowych sektora powierzchni handlowych i usługowych.

Najwyższe średnie stawki czynszu odnotowano przy ulicach Zielonej, Piotrkowskiej oraz Zamenhoffa. Po wyłączeniu lokali usytuowanych w oficynach znacząco wzrasta średnia stawka czynszu dla ulicy Piotrkowskiej.

Wykres Średnie stawki czynszu przy badanych ulicach (w PLN/ m kw/ miesiąc)



Źródło: DTZ

Tabela Średnie stawki czynszu przy badanych ulicach (w PLN/ m kw/ miesiąc)

	Średnia stawka czynszu PLN/ m kw/ miesiąc	Średnia stawka czynszu z wyłączeniem oficyn PLN/ m kw/ miesiąc
Pl. Wolności	25,2	26,0
Gdańska	19,2	23,2
Sienkiewicza	29,3	32,9
Zamenhofa	43,5	48,6
Nawrot	17,9	22,3
Piotrkowska	43,6	59,8

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

	Średnia stawka czynszu PLN/ m kw/ miesiąc	Średnia stawka czynszu z wyłączeniem oficyn PLN/ m kw/ miesiąc
Więckowskiego	26,7	28,0
Narutowicza	24,9	28,5
Jaracza	23,3	28,3
Wschodnia	16,9	17,1
Zielona	48,9	49,5
Ogółem	34,7	42,7

Źródło: DTZ

Wysoki poziom stawek czynszu przy ulicy Piotrkowskiej wynika z prestiżowego charakteru tej ulicy, będącej główną ulicą handlową miasta. Zlokalizowane są tu placówki handlowe, które akceptują wyższy poziom czynszu. W 126 z 510 lokali odnotowano stawkę czynszu wyższą niż 60 PLN/ m kw./ miesiąc.

Należy zauważyć, że wysoki poziom stawek czynszu przy ulicy Zielonej wynika z bardzo niskiego (11%) udziału lokali gminnych w zasobach lokali oraz wysokich uzyskiwanych stawkach czynszu lokali usytuowanych w bliskim sąsiedztwie skrzyżowania z ulicą Piotrkowską. Wpływ struktury właścicielskiej na stawkę czynszu przedstawiono w dalszej części niniejszego rozdziału.

Podobną sytuację zaobserwowano przy ul. Zamenhofa, gdzie najwyższe stawki czynszu dotyczą lokali usytuowanych w bliskim sąsiedztwie skrzyżowania z ulicą Piotrkowską, często wynajętych znanym sieciom handlowym.

Najniższe poziomy stawek czynszowych odnotowano na ulicach Wschodniej, Nawrot oraz Gdańskiej. Czynnikami wpływającymi na niskie poziomy stawek czynszu w tych lokalizacjach są: wysoki udział pustych lokali w ogólnym zasobie lokali (41% dla ulic Nawrot oraz Wschodniej, 27% dla ulicy Gdańskiej), wysoki udział lokali bedących własnością lub w zarządzie gminy (60% dla ulicy Gdańskiej, 56% dla ulicy Wschodniej oraz 29% dla ulicy Nawrot) oraz niskiej reprezentacji najemców sieciowych (tylko

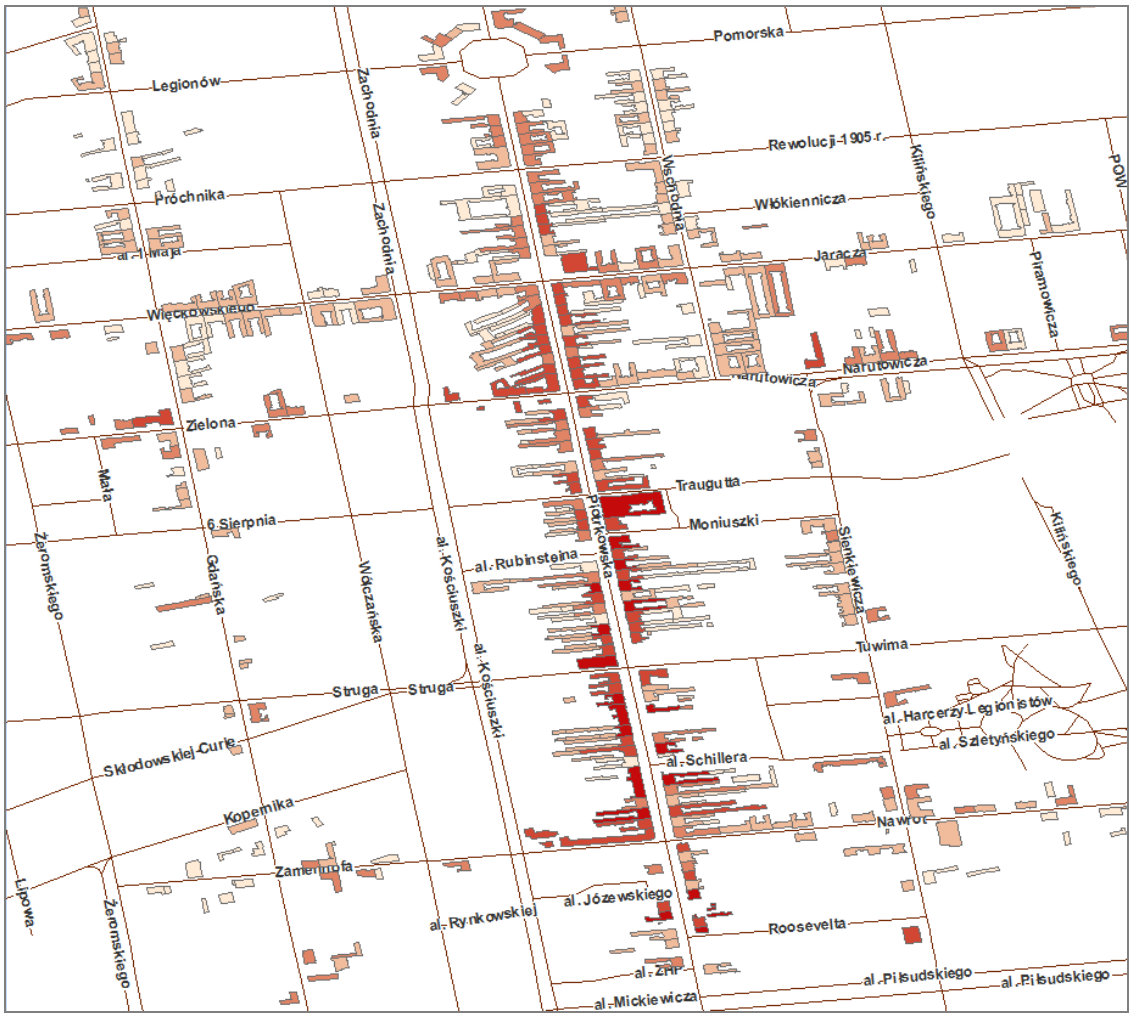
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

5 lokali na ul. Gdańskiej, 4 na ul. Nawrot oraz 3 na ul. Wschodniej). Dla ulic Nawrot i Gdańskiej po wyłączeniu lokali w oficynach średnie stawki wzrastają o odpowiednio 25% i 21%.

Poniższa mapa prezentuje geograficzne zróżnicowanie stawek czynszu. Mapa została sporządzona przez Zleceniodawcę i prezentuje średnie arytmetyczne stawki czynszu dla budynków zlokalizowanych przy badanych ulicach.

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

Mapa Stawki czynszu przy badanych ulicach (w PLN/ m kw/ miesiąc)



Legenda
<15 PLN;
15,1 – 30 PLN;
30,1 – 50 PLN;
50,1 – 100 PLN,
>100 PLN

Źródło: UMŁ na podstawie danych DTZ uzyskanych w trakcie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

Stawki czynszu za lokale usytuowane w oficynach są średnio o blisko 30% niższe niż stawki osiągane za lokale z frontową ekspozycją, co wynika z ich mniejszej atrakcyjności dla najemców. Największymi różnicami 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

poziomach stawek czynszu ze względu na położenie charakteryzują się lokale przy ulicach Piotrkowskiej i Zamenhoffa.

Tabela Średnie stawki czynszu przy badanych ulicach (w PLN/ m kw/ miesiąc) w podziale na położenie lokali

	Średnia stawka	Front	Oficyna	Stosunek czynszu w oficynach do czynszu za lokale frontowe
Pl. Wolności	25,2	26,0	13,3	51%
Gdańska	19,2	23,2	5,8	25%
Sienkiewicza	29,3	32,9	16,9	51%
Zamenhofa	43,5	48,6	10,7	22%
Nawrot	17,9	22,3	6,0	27%
Piotrkowska	43,6	59,8	13,6	23%
Więckowskiego	26,7	28,0	7,5	27%
Narutowicza	24,9	28,5	13,7	48%
Jaracza	23,3	28,3	7,8	28%
Wschodnia	16,9	17,1	14,2	83%
Zielona	48,9	49,5	37,6	76%
Ogółem	**34,7**	**42,7**	**12,5**	**29%**

Źródło: DTZ

Jednym z czynników wpływających na wysokość stawki czynszu w nowoczesnych centrach handlowych jest wielkość wynajętego lokalu. W celu weryfikacji wpływu tego czynnika na wysokość stawek czynszu przy badanych ulicach, przeprowadzono analizę w podziale na klasy wielkości lokali, której wyniki prezentuje poniższa tabela.

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 Średnie stawki czynszu przy badanych ulicach (w PLN/ m kw/ miesiąc) w podziale na wielkości lokali (z wyłączeniem lokali usytuowanych w oficynach)

Ulica	0-50 m kw.	50-150 m kw.	150-300 m kw.	Powyżej 300 m kw.	Średnia stawka czynszu
Pl. Wolności	37,8	36,8	24,5	16,5	26,0
Gdańska	19,1	22,0	29,4	24,4	23,2
Sienkiewicza	28,5	26,7	67,8	brak	32,9
Zamenhofa	45,7	43,7	53,4	brak	48,6
Nawrot	22,1	22,4	brak	brak	22,3
Piotrkowska	88,8	69,0	56,4	42,2	59,8
Więckowskiego	23,3	26,3	41,9	brak	28,0
Narutowicza	23,4	32,7	29,8	18,5	28,5
Jaracza	26,8	32,2	29,7	20,0	28,3
Wschodnia	16,9	16,3	18,5	brak	17,1
Zielona	54,4	48,7	66,2	30,0	49,5
Ogółem	32,9	45,2	49,5	32,3	42,7

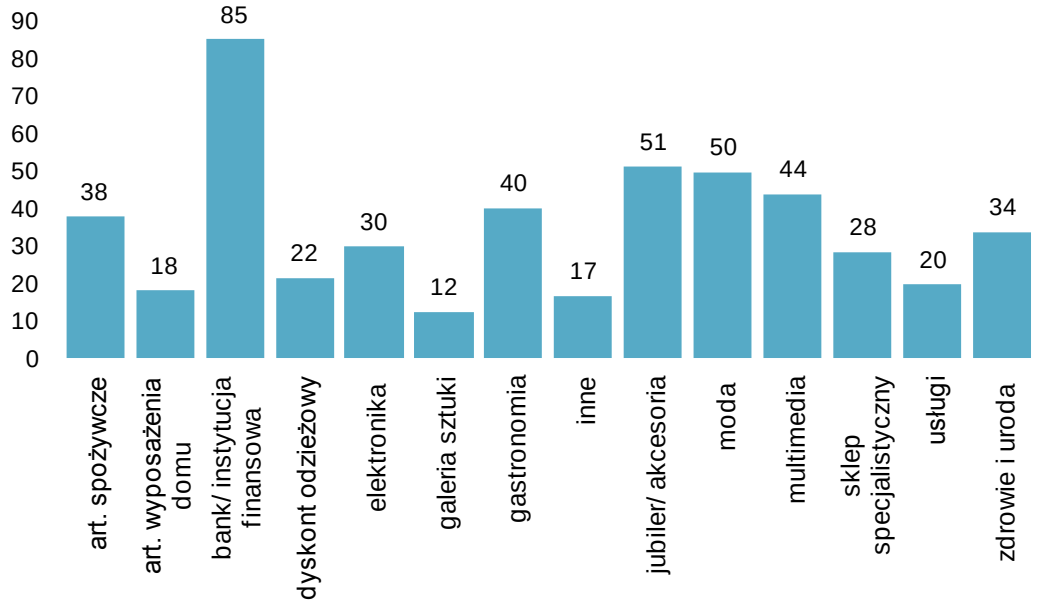
Źródło: DTZ

Poza ulicą Piotrkowską, na której średnie stawki czynszu maleją wraz ze wzrostem wielkości lokalu analiza wykazała, że poziom czynszu (odmiennie od praktyki rynkowej w centrach handlowych), nie jest istotnie zdeterminowany przez wielkość lokali, choć w przypadku największych lokali (powyżej 300 m kw., które stanowią jednak tylko 2% zasobów lokalowych), stawki czynszowe są odpowiednio niższe.

Drugim ważnym czynnikiem wpływającym na poziom stawki czynszu jest kategoria branżowa najemcy. Najwyższe średnie stawki czynszu na badanym obszarze dotyczą kategorii banki/ instytucje finansowe. Galerie sztuki, funkcje inne, usługowe oraz sektor artykułów wyposażenia wnętrz to branże, w których odnotowane stawki czynszu są najniższe.

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

Wykres Średnie stawki czynszu w podziale na kategorie branżowe (w PLN/ m kw/ miesiąc)



Źródło: DTZ

Tabela Średnie stawki czynszu w podziale na kategorie branżowe i położenie lokalu (w PLN/ m kw/ miesiąc)

	Średnia ważona stawka czynszu	Front	Oficyna
art. spożywcze	38	39	22,1
art. wyposażenia domu	18	22	6,4
bank/ instytucja finansowa	85	87	18
dyskont odzieżowy	22	23	10
elektronika	30	36	18
galeria sztuki	12	14	10
gastronomia	40	47	15
inne	17	25	9

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

	Średnia ważona stawka czynszu	Front	Oficyna
jubiler/ akcesoria	51	51	brak
moda	50	52	18
multimedia	44	46	7
sklep specjalistyczny	28	32	13
usługi	20	27	13
zdrowie i uroda	34	40	15
Ogółem (średnia ważona powierzchnią)	34,7	42,7	12,5

Źródło: DTZ

Największą liczbę lokali z najwyższymi stawki najmu (z grupy 173 lokali o stawce czynszu przekraczającej 60 PLN/ m kw. / miesiąc) odnotowano w kategoriach bank/ instytucja finansowa (35 lokali), gastronomia (35 lokali), moda (30 lokali) oraz artykuły spożywcze (21 lokali).

Najwyższe osiągnięte miesięczne stawki czynszu (przekraczające 120 PLN / m kw.) płacone są głównie przez banki zloklizowane przy ulicy Piotrkowskiej, w południowej jej części (na południe od skrzyżowania z ul. Tuwima) za lokale z przedziału wielkościowego pomiędzy 50 – 150 m kw.

Niski poziom stawek czynszu za lokale z branży galerie sztuki i inne (obejmujące lokale wynajęte przez stowarzyszenia, fundacje) wynika z charakteru najemców, którzy nie generują dochodów, a ich obecność w badanej strefie uzasadniona jest względami społecznymi, nie komercyjnymi.

Czynnikiem znacząco wpływającym na niski poziom stawek czynszu za lokale z artykułami wyposażenia wnętrz jest struktura właścicielska (10 z 12 lokali to lokale będące własnością Gminy).

W grupie lokali o najniższej stawce czynszu (284 lokale o stawce nieprzekraczającej 10 PLN/ m kw./ miesiąc) dominują lokale usługowe (107

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

lokali, z czego 82 usytuowane są w oficynach), z branży inne (40 lokali) i sklepy specjalistyczne oraz z artykułami spożywczymi (po 13 lokali).

W przypadku ulic handlowych stawka czynszu jest różnicowana także ze względu na właściciela lokalu. Największe rozbieżności odnotowano pomiędzy stawkami lokali będących w posiadaniu Gminy oraz lokalami prywatnymi.

Tabela Średnie stawki czynszu w podziale na właściciela lokalu (w PLN/ m kw/ miesiąc)

	Lokale Gminy	Lokale prywatne	Stosunek czynszu w lokalach Gminy do lokali prywatnych
Pl. Wolności	13,2	38,2	35%
Gdańska	8,9	26,5	33%
Sienkiewicza	19,0	39,5	48%
Zamenhofa	8,3	58,8	14%
Nawrot	8,4	21,8	38%
Piotrkowska	25,6	57,7	44%
Więckowskiego	25,6	27,2	94%
Narutowicza	15,0	32,2	47%
Jaracza	7,4	35,7	21%
Wschodnia	11,3	21,1	54%
Zielona	48,5	48,9	99%
Ogółem	38,2	44,7	85%

Źródło: DTZ

W ocenie DTZ rozbieżność stawek ze względu na właściciela wynika z odmiennych kryteriów doboru najemcy. Dla właściciela prywatnego jednym z najważniejszych kryteriów doboru najemcy jest kryterium dochodowe. W przypadku lokali miejskich preferencje doboru najemców zostaną zanalizowane w rozdziale 3.4. Należy jednak podkreślić, że 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

wynajmuje lokale zarówno najemcom niekomercyjnym (fundacje, stowarzyszenia, przedszkola, itp.), także jak i komercyjnym, ale spełniającym ważne funkcje społeczne (galerie sztuki, lokale kreatywne, warsztatownie, punkty usługowe dla mieszkańców), dla których stawki czynszów na poziomie rynkowym są za wysokie.

Dokonano także analizy średnich stawek czynszu uwzględniając stan techniczny lokalu, który został oceniony w trzystopniowej skali podczas badania. Średnia stawka czynszu za lokale o najniższej ocenie stanu technicznego kształtuje się na poziomie 11,5 PLN/ m kw./ miesiąc, w porównaniu do 27,9 PLN za lokale w średnim stanie technicznym i 43,5 PLN za lokale będące w dobrym stanie technicznym.

3.2 Poziom i estymacje czynszów w wybranych centrach handlowo-usługowych

Zgodnie z zakresem Zadania, dokonano estymacji stawek czynszowych w wybranych przez Zleceniodawcę nowoczesnych centrach handlowych: Manufaktura, Galeria Łódzka, Sukcesja, Port Łódź, CH Tulipan oraz Pasaż Łódzki.

Zasady kształtowania stawek czynszowych w nowoczesnych obiektach handlowych oparte są na szerokim zestawie różnorodnych czynników, które można ogólnie podzielić na dwie kategorie:

<u>Czynniki zewnętrzne, wynikające z sytuacji na rynku lokalnym:</u>

- wielkość zasobów nowoczesnego handlu na lokalnym rynku;
- skala nasycenia rynku lokalnego nowoczesną powierzchnią handlową;
- stopień konkurencji na danym rynku;
- obecność sieci handlowych prowadzących swoje placówki handlowe / usługowe w segmencie nowoczesnych centrów handlowych;
- potencjał konsumencki rynku – siła nabywcza, zwyczaje zakupowe mieszkańców.

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

Czynniki wewnętrzne, powiązane z sytuacją danego obiektu:

- pozycja rynkowa i prestiż danego centrum handlowego;
- dopasowanie danego projektu do wymagań sieci handlowych – skomponowanie powierzchni zgodnie z regułami kreowania sprawnie działającego obiektu handlowego;
- branża najemcy;
- wielkość lokalu;
- usytuowanie lokalu w ramach obiektu handlowego;
- siła negocjacyjna najemcy;

Analiza dostępnych danych rynkowych wskazuje występujące reguły polityki właścicieli nowoczesnych obiektów handlowych w kwestii stosowania siatki stawek czynszu. Potwierdzone zostały kluczowe wagi czynników decydujących o kształtowaniu stawek czynszu najmu. Najważniejsze konkluzje oparte na analizie stawek czynszu w nowoczesnych obiektach handlowych wskazują, że:

- najwyższe stawki czynszu najmu stosowane są dla lokali o wielkości powierzchni najmu do 150 m kw.;
- branże produktowe, których przedstawiciele płacą najwyższe stawki czynszu najmu to:
  - jubiler i akcesoria,
  - zdrowie i uroda,
  - moda i dodatki,
  - elektronika,
  - operatorzy usług,
  - punkty z prasą,
  - sklepy spożywcze – wyspecjalizowane,
  - butiki z drobnymi artykułami wyposażenia domu
  - banki,
  - kawiarnie,
  - punkty gastronomiczne typu „fast ford”, usytuowane przeważnie w strefie „food court”;

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

W metodologii analizy rynku nowoczesnych powierzchni handlowych stosowana jest definicja stawki czynszu „prime", która dotyczy lokali z ofertą z segmentu „moda", o wielkości 80 m kw. – 120 m kw., usytuowanych w najlepiej wyeksponowanych miejscach w wiodących centrach handlowych. W Łodzi stawki te osiągają 55 – 65 euro / m kw. / miesiąc. Dla uściślenia, podany poziom czynszu dotyczy bardzo ograniczonej liczby lokali, spełniającej podane powyżej kryteria.

Dla porównania, stawki czynszu za najlepszej jakości lokale użytkowe o dobrym standardzie technicznym i wyposażeniu, usytuowane w najbardziej wyeksponowanych miejscach ulicy Piotrkowskiej oscylują pomiędzy 130 a 140 PLN / m kw. / miesiąc netto.

Tabela Średnie stawki czynszu w podziale na kategorie branżowe w centrach handlowych i przy ulicach handlowych (w PLN/ m kw/ miesiąc)

Branża	Centra handlowe	Ulice handlowe	Ulica Piotrkowska
art. spożywcze	44	37,8	59
art. wyposażenia domu	46	18	26,5
bank/ instytucja finansowa	118	85	90
dyskont odzieżowy	brak	22	20
elektronika	53	30	31,4
galeria sztuki	brak	12	13
gastronomia	127	40	44,6
inne	54	17	22
jubiler/ akcesoria	236	51	55,5
moda	101	50	67
multimedia	92	44	50
rozrywka	30	brak	brak
sklep specjalistyczny	50	28	43

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

usługi	137	20	20
zdrowie i uroda	128	34	35
Ogółem	**79**	**34,7**	**43,6**

Źródło: DTZ

Wszystkie kategorie za wyjątkiem artykułów spożywczych odnotowują dużo wyższe poziomy stawek czynszowych w centrach handlowych. W przypadku sklepów spożywczych te zlokalizowane w centrach handlowych wynajmują dużo większe powierzchnie, za które stawki czynszowe są dużo niższe niż za niewielkie lokale zlokalizowane przy ulicach handlowych.

Zakres rynkowych stawek czynszu w centrach handlowych w Łodzi, w podziale na poszczególne branże produktowe i wielkości lokali został przedstawiony w poniższej tabeli.

Tabela: Stawki czynszu w centrach handlowych w Łodzi (EUR/ m kw./ miesiąc)

Branża	0 – 50	51-150	151-300	301-700	701-1 000	Powyżej 1001
Art. wyposażenia domu	31 - 64	14-75	11 – 32	5 – 25	brak	7-14
Bank, usługi finansowe	brak	64- 66	21 - 24	21 - 24	brak	brak
Elektronika	29 – 64	16 – 85	14 – 26	brak	brak	7-12
Gastronomia	16 – 105	15 – 78	15 – 45	10 – 30	brak	brak
Jubiler, akcesoria	35 – 103	25 – 83	brak	brak	brak	brak
Moda	26 – 62	16 – 78	16 – 53	14 – 38	14 – 22	9 -18
Multimedia	55 – 81	21 – 51	38 - 49	brak	12 - 14	12- 17
Inne	52 – 106	16 – 22	60 - 65	8 - 12	brak	brak
Rozrywka	28 - 34	brak	1 – 9	8 – 23	4- 6	2-8
Sklep	33 – 62	21 – 46	12 - 18	12 - 22	10 - 19	5-15

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

specjalistyczny						
Spożywczy	39 – 62	35 – 52	brak	brak	brak	9-18
Usługi	11 - 59	25 – 68	4 - 6	brak	brak	brak
Zdrowie i uroda	27 - 85	21 - 78	22 - 50	19 - 41	brak	19 - 27

Źródło: DTZ

3.3 Czynniki determinujące wysokość realnych osiągalnych stawek czynszowych

Przeprowadzona analiza stawek czynszu wykazała, że wysokość stawki czynszu za lokale położone przy badanych ulicach jest skorelowana z następującymi czynnikami:

- lokalizacja – najwyższe stawki czynszu osiągalne są na ulicach o najwyższym natężeniu ruchu pieszego, charakteryzujących się koncentracją budynków, miejsc generujących ruch pieszy (instytucje samorządowe, kultury, budynki administracyjne, użyteczności publicznej itp.), ulic będących tradycyjnie miejscem handlu oraz o wysokim prestiżu.

- położenie lokalu względem ulicy – znacząco wyższe czynsze odnotowano w lokalach frontowych;

- struktura właścicielska lokalu – ze względu na różne kryteria i preferencje doboru najemcy stawki czynszu w lokalach gminnych są niższe niż te osiągalne w lokalach prywatnych;

- wielkość lokalu – analiza wykazała, że w przeciwieństwie do silnie występującej zależności wysokości stawki czynszu od wielkości lokalu obserwowanej w nowoczesnych centrach handlowych, w przypadku ulic handlowych nie zaobserwowano podobnych trendów;

- stan techniczny lokalu – wysokie koszty dostosowania lokalu do standardu odpowiadającego wymaganiom najemców oraz wysokie koszty opłat eksploatacyjnych (przykładowo brak ogrzewania w lokalach generujący

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

wysokie koszty zimą) stanowią barierę dla najemców i znacząco wpływają na oczekiwaną stawkę czynszu najmu;

- branża najemcy – analogicznie do trendów odnotowanych w centrach handlowych, stawka czynszu pozostaje skorelowana z branżą najemcy, co wynika ze zróżnicowanego potencjału generowania obrotów z działalności handlowej i poziomu akceptacji czynszu;

- renoma i siła negocjacyjna najemcy;

- długość pozostawania placówki w ofercie rynkowej – analiza zapytań ofertowych wykazała powiązanie wysokości stawki czynszu z długością czasu pozostawania lokalu w ofercie rynkowej. Różnice pomiędzy pierwotną stawką czynszu ofertową a finalnie uzyskaną mogą sięgać od 20% do 30%.

Do czynników zewnętrznych mających wpływ na wysokość stawek czynszu należą:

- potencjał zakupowy konsumentów rozumiany jako ogólna siła nabywcza populacji zarówno mieszkańców strefy oddziaływania ulic handlowych, jak i klientów mobilnych – pracowników, turystów;

- trendy konsumenckie wpływające na wielkość grupy klientów robiących zakupy przy ulicach handlowych;

- wielkość, bliskość i rodzaj nowoczesnych, wielkopowierzchniowych centrów handlowych, wpływająca na popyt najemców na powierzchnie handlowe przy ulicach i ich siłę negocjacyjną przy ustalaniu stawek czynszu;

- poziom pustostanów odnotowanych na ulicy handlowej będący miernikiem popytu najemców. Rosnąca liczba dostępnych lokali wpływająca na obniżenie oczekiwanej przez najemcę stawki czynszu;

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

3.4 Analiza dotychczasowej polityki najmu lokali użytkowych przez Miasto

Analiza dotychczasowej polityki Miasta najmu lokali użytkowych, została przeprowadzona na podstawie materiałów przedstawionych przez Urząd Miasta Łodzi. Udostępnione materiały to:

- „Baza lokali użytkowych”
- ogólnodostępne zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi definiujące podział ulic w mieście na poszczególne strefy oraz określający stawki czynszu najmu miejskich lokali użytkowych.

Narzędziem realizacji polityki kształtowania stawek czynszu dla lokali użytkowych będących własnością Miasta jest zarządzenie nr 3568/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2012 roku (wraz z późniejszymi zmianami). Zarządzenie powyższe wprowadza podział miasta Łodzi na strefy oraz ustala stawki czynszu stosowane do wynajmu lokali użytkowych będących w zasobach własnościowych Miasta.

W odniesieniu do zanalizowanych ulic strefy śródmiejskiej, objęte są one zasięgiem Stref od 0 (najbardziej prestiżowa lokalizacja) do III.

Zanalizowane ulice pogrupowane zostały według Stref wyznaczonych cytowanym zarządzeniem nr 3568/VI/12.

Strefa 0 – najbardziej prestiżowa

- Ul. Piotrkowska – pomiędzy Placem Wolności a Al. Piłsudkiego / Al. Mickiewicza, oraz Plac Wolności – lokale usytuowane w parterach / bądź w parterach i na piętrze, posiadające front wychodzący bezpośrednio na ulicę.

Strefa I

<u>Zachodnie przecznice od ul. Piotrkowskiej:</u>

- ul. Więckowskiego – do ul. Zachodniej

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

- ul. Zielona – do ul. Zachodniej
- ul. Zamenhofa – do al. Kościuszki

<u>Wschodnie przecznice od ul. Piotrkowskiej:</u>

- ul. Jaracza - do ul. Wschodniej
- ul. Narutowicza – do ul. Kilińskiego
- ul. Moniuszki – do ul. Sienkiewicza
- ul. Nawrot – do ul. Sienkiewicza

Strefa II

- Oficyny budynków strefy 0 i I
- ul. Jaracza od ul. Wschodniej do ul. Kilińskiego
- ul. Nawrot od ulicy Sienkiewicza do ul. Kilińskiego
- ul. Wschodnia
- ul. Sienkiewicza – na odcinku pomiędzy ul. Narutowicza a al. Piłsudskiego
- ul. Narutowicza – pomiędzy ul. Kilińskiego a pl. Dąbrowskiego
- ul. Zielona – pomiędzy al. Kościuszki a ul. Małą
- ul. Więckowskiego – pomiędzy ul. Zachodnią a ul. Gdańską
- ul. Gdańska – pomiędzy ul. Ogrodową a ul. Kopernika

<u>Strefa III</u>

- Oficyny budynków strefy II
- ul. Gdańska pomiędzy ul. Kopernika a al. A. Mickiewicza

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

Zarządzenie nr 3568/VI/12 określa stawki wywoławcze dla lokali wynajmowanych w drodze przetargu oraz minimalne i maksymalne stawki czynszu w przypadkach zmiany najemcy w trybie bezprzetargowym.

Zarządzenie wprowadza również warunki, przy których stawki czynszu mogą czasowo zostać obniżone do poziomu:

- 20% stawki dotychczasowej dla lokali położonych bezpośrednio przy drogach w miejscu, w którym prowadzone są roboty drogowe (na czas prowadzenia robót drogowych);
- 50% stawki dotychczasowej dla lokali położonych bezpośrednio na parterach budynków, których elewacje są w remoncie (na czas prowadzenia remontu elewacji).

W szczególnych przypadkach, decyzją Prezydenta Miasta Łodzi, minimalne stawki czynszu określone w zarządzeniu mogą zostać maksymalnie obniżone do 50%.

Stawki za piwnice przynależne do lokali, będące w dobrym stanie technicznym, ustalone są w wysokości 50% obowiązującej dla danego lokalu stawki czynszu. Nie podlegają oczynszowaniu piwnice wyłączone z użytkowania ze względu na ich zły stan techniczny.

Stawki za powierzchnię zaplecza socjalno – magazynowego ustalone są w wysokości ¾ obowiązującej dla danego lokalu stawki czynszu.

Stawki czynszu są uzależnione od strefy, w której znajduje się dany lokal oraz branży najemcy.

Miasto nie stosuje zróżnicowania stawek czynszu najmu w zależności od wielkości lokalu, która to polityka jest stosowana w nowoczesnych obiektach handlowych.

Na podstawie zapisów wynikających z zarządzenia nr 5389/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r., miejskie lokale użytkowe usytuowane w zanalizowanych strefach 0-III zostały podzielone

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

na kategorie charakteryzujące się spójnością przeznaczenia lokali, kategorii najemcy i stosowanych stawek czynszu.

W polityce kształtowania stawek czynszu najmu dla miejskich lokali użytkowych w strefie śródmiejskiej na warunkach preferencyjnych traktowani są najemcy reprezentujący wszelkiego rodzaju działalność publiczną skierowaną do miejscowej ludności i zapewniającą sprawne funkcjonowanie miasta, czyli: jednostki administracji samorządowej, służby publiczne, organizacje pozarządowe.

W polityce miasta ważną rolę odgrywa również zapewnienie dostępności usług komercyjnych zapewniających bezpośrednią obsługę społeczności lokalnej, stąd stawki czynszu najmu dla operatorów prowadzących tego typu działalność nie są wysokie.

Operatorzy prowadzący lokale o działalności kulturalnej, jak galerie sztuki czy księgarnie, również należą do kategorii najemców, wobec których stosowane są niższe stawki czynszu niż w stosunku do typowych najemców komercyjnych.

Najwyższe stawki czynszu, niezależnie od kategorii przyporządkowania danej ulicy do określonej strefy, stosowane są wobec najemców prowadzących typową działalność komercyjną, jak np. instytucje finansowe, sklepy spożywcze i oferujące asortyment przemysłowy różnego rodzaju (moda, akcesoria), drogerie, lokale gastronomiczne.

Rozpiętość stawek czynszu najmu lokali miejskich jest bardzo duża. Poniższa tabela przedstawia skrajne stawki czynszu najmu stosowane na podstawie zarządzenia nr 5389/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r.

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 Skrajne stawki czynszu

Kategoria branżowa	Kategoria najemcy	Stawka czynszu (zł / m kw. / m-c)
Działalność samorządowa, organizacje pozarządowe, usługi publiczne	lokale na potrzeby administracji samorządowej, Policji i Straży Miejskiej, publicznej służby zdrowia, pomocy społecznej, kultury, oświaty, organizacji pozarządowych, usługi edukacyjne – szkoły międzynarodowe	0,62 – 20,47
Potrzeby społeczności lokalnej	lokale na usługi związane bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej, bary mleczne i jadłodajnie, garaże i pomieszczenia gospodarcze	2,56 – 34,40
Komercyjna działalność kulturalna	galerie sztuki, księgarnie	3,88 – 53,80
Lokale o charakterze magazynowym	składy, magazyny, skup surowców wtórnych	5,25 – 19,51
Działalność produkcyjna	produkcja żywności, zakłady piekarnicze, rzemieślnicza działalność produkcyjna i inne	5,25 – 43,46
Gastronomia	lokale gastronomiczne – restauracje, bary, puby, kluby	5,42 – 59,21
Komercyjna działalność handlowa	art. spożywcze, handel art. przemysłowymi – moda, akcesoria, drogerie, art., wyposażenie domu, jubilerzy, itp.	5,67 – 152,46
Apteki	apteki	6,23 – 91,35
Usługi komercyjne	usługi turystyczne, pozostałe usługi nie związane bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej	6,50 – 45,09
Komercyjne usługi medyczne	komercyjne gabinety lekarskie, dentystyczne, rehabilitacyjne, itp.	6,90 – 39,16
Garaże komercyjne	garaże dla podmiotów gospodarczych	9,80 – 29,40
Komercyjna działalność instytucji finansowych	banki, kantory, lombardy	25,10 – 242,54

Źródło: Zarządzenie nr 5389/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r.

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

W przypadku lokali, które nie zostały wynajęte w procedurze przetargu w dwóch kolejnych przetargach albo ze względu na zły stan techniczny nie były przedmiotem przetargu, stosowane są obniżone minimalne stawki czynszu najmu według następujących ustaleń:

- 70% minimalnej stawki czynszu jeżeli lokal został wynajęty po upływie 6 miesięcy, a przed upływem 12 miesięcy od daty pierwszego przetargu lub od daty umieszczenia lokalu na liście do wynajmu poza przetargiem;
- 50% minimalnej stawki czynszu jeżeli lokal został wynajęty po upływie 12 miesięcy od daty pierwszego przetargu lub od daty umieszczenia lokalu na liście do wynajmu poza przetargiem.

Stawki ustalone według powyższych zasad obowiązują w okresie trzech lat od daty wynajęcia danego lokalu.

W celu ożywienia i wsparcia działalności i prowadzenia usług o unikalnym charakterze, innym niż typowe sektory komercyjne oraz wspierania branż zdefiniowanych jako kreatywne, Miasto prowadzi program „Lokale Dla Kreatywnych".
Według kryteriów zdefiniowanych przez Miasto, sektory kreatywne obejmują:

- działalność handlową lub usługową dla towarów będących wynikiem działalności designerskiej i artystycznej (unikatowe i krótkoseryjne produkcje z zakresu mody odzieżowej, tkaniny artystycznej, sztuk plastycznych – grafika, malarstwo, rzeźba, jak i innych rodzajów sztuki użytkowej);
- galerie sztuki;
- księgarnie i antykwariaty;
- działalność gastronomiczną z elementami propagowania kultury i sztuki, gdzie funkcja gastronomiczna może być prowadzona na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej lokalu.

Część z puli lokali użytkowych należących do miasta jest systematycznie selekcjonowana i dostosowywana do działalności operatorów z sektorów

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

„kreatywnych". Lokale te oferowane są w przetargu pisemnym (konkurs ofert) z określoną wywoławczą stawką czynszu, zdecydowanie niższą niż stawki czynszu określone dla typowej działalności komercyjnej.

Poniższa analiza jest oparta na informacjach z dostarczonej "Bazy lokali użytkowych". Dla celów analitycznych nie zostały uwzględnione lokale użytkowe o następujących parametrach:

- niespełniające zdefiniowanych kryteriów badania – czyli nieusytuowane chociażby w swojej części na poziomie parteru;
- lokale wyłączone z użytkowania;
- lokale przeznaczone do remontu;
- lokale puste.

Z puli 597 lokali (liczba lokali różni się od analizowanej wcześniej liczby lokali miejskich ze względu na fakt wyłaczenia z analiz stawek czynszowych lokali, dla których nie podano stawki czynszu) użytkowych spełniających kryteria analizy, połowa została wynajęta w trybie bezprzetargowym. W analizy zostały wyłączone lokale, których status był określony jako: wyłączone, wolne i do remontu.

W trybie przetargu wynajęte zostało 38% lokali użytkowych będących w zasobach lokali użytkowych należących do Miasta.

Pozostałe spośród miejskich zasobów lokali użytkowych zostały niewynajęte na innych zasadach, które nie zostały wskazane w materiałach do analizy dostarczonych przez Urząd Miasta.

Tabela Podział lokali ze względu na tryb wynajęcia

Tryb wynajęcia lokalu	
bezprzetargowy	50%
przetargowy	37%
n.d.	2%
inne	12%

Źródło: Urząd Miasta Łodzi, "Baza lokali użytkowych"

Największa liczba lokali miejskich wynajętych w trybie bezprzetargowym znajduje się przy ul. Piotrkowskiej. Tryb ten dotyczył 140 lokali czyli 43% zasobów lokalowych miasta usytuowanych przy tej ulicy.

Przy ul. Wschodniej, 41 z 63 lokali miejskich (czyli 65%) usytuowanych przy tej ulicy zostało wynajęte w procedurze bez przetargu.

Przy ul. Sienkiewicza, z puli 56 lokali miejskich, 27 lokali (czyli 48%) zostało wynajęte bez stosowania procedury przetargu.

Tabela Odsetek lokali wynajętych w trybie poza przetargiem.

Ulica	Tryb wynajęcia lokali – bez przetargu	
	Liczba lokali wynajętych poza przetargiem	% lokali na danej ulicy
Piotrkowska	140	43%
Wschodnia	41	65%
Sienkiewicza	27	48%
Więckowskiego	22	61%
Jaracza	21	57%
Narutowicza	18	58%
Nawrot	11	65%
Plac Wolności	9	60%
Gdańska	7	50%
Zielona	1	25%

Źródło: Analiza własna DTZ

Wyraźnie zauważalna jest korelacja pomiędzy wskaźnikami pustych lokali na poszczególnych ulicach a odsetkiem lokali, które zostały wynajęte poza

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

przetargiem. Badanie poziomu pustostanów „z natury" wykazało, że najwyższy odsetek pustych lokali zarejestrowano przy ulicach: Jaracza, Wschodnia i Nawrot. W każdym przypadku odsetek pustych lokali przy tych ulicach przekracza 40% z liczby wszystkich lokali użytkowych usytuowanych przy wymienionych ulicach.

Warto podkreślić, że w polityce kształtowania stawek czynszu najmu lokali użytkowych, Miasto nie uwzględnia żadnych z elastycznych narzędzi stosowanych przez deweloperów i właścicieli komercyjnych obiektów handlowych, jak np.:

- czynsz od obrotu – metoda wyliczania wartości opłaty za najem lokalu polegająca na wyznaczeniu stałego procentu od uzyskiwanych przez najemcę obrotów i uzależnieniu wysokości opłaty czynszowej od wartości obrotu uzyskiwanego przez najemcę lokalu;
- krocząca stawka czynszu – bazowa stawka czynszu zakładana jest do uzyskania w kolejnych latach prowadzenia działalności przez najemcę, natomiast w trakcie pierwszych lat umowy (długość tego okresu jest ustalana w trakcie negocjacji), kiedy to operator potrzebuje czasu na rozruch i stabilizację swojej działalności, stosowane są stawki obniżone o założone proporcje w stosunku do stawki bazowej.

Uwagi:

Należy podkreślić, że nie zostały przeanalizowane zapisy umów najmu lokali zawartych z najemcami miejskich lokali użytkowych, ze względu na brak możliwości wglądu w treść zapisów umów zawieranych przez Miasto z najemcami lokali użytkowych.

Ze względu na brak odpowiednich materiałów z Urzędu Miasta Łodzi, nie została również przeprowadzona analiza długości trwania umów najmu lokali użytkowych.

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

4. Wnioski i rekomendacje

4.1 Określenie silnych i słabych stron badanego obszaru

Na podstawie dokonanej analizy wyodrębniono kluczowe aspekty charakteryzujące sytuację w segmencie wybranych ulic handlowych. Na ich podstawie zdefiniowano podstawowe zalety i wady zjawiska handlu w Strefie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej. Analizę uzupełniono wnioskami wynikającymi z doświadczenia Wykonawcy.

Do silnych stron i pozytywnych uwarunkowań zjawiska handlu w badanej strefie zaliczono:

- Usytuowanie w historycznym obszarze miasta, z wieloma zabytkami, o niepowtarzalnej atmosferze, atrakcyjnymi dla odwiedzających Miasto – głównie ulica Piotrkowska;
- Tradycje handlowe w tym obszarze;
- Duży przepływ pieszych, zwłaszcza ludzi młodych – dotyczący przede wszystkim ulicy Piotrkowskiej, w mniejszym stopniu ulic Narutowicza, Zielonej
- Popularne miejsce spotkań mieszkańców (zaleta ta doczyczy jednak tylko ulicy Piotrkowskiej);
- Oferta gastronomiczna przyciągająca odwiedzających – tylko ulica Piotrkowska;
- Instytucje kulturalne i oświatowe zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie i generujące pieszy przepływ potencjalnych klientów – ulice Piotrkowska, Narutowicza;
- Stopniowe podnoszenie jakości powierzchni użytkowej w wyremontowanych budynkach (prywatne kamienice, budynki biurowe);
- Dogodny dojazd środkami komunikacji publicznej;
- Relatywnie wysoki poziom (42%) lokali należących do jednego właściciela (Gminy) pozwalający na kształowanie polityki najmu;

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

- Aktywna polityka Miasta (w tym strategia rozwoju ulicy Piotrkowskiej) mająca na celu podniesienie prestiżu i rewitalizację obszaru badania

Słabe strony i zagrożenia dla sytuacji w segmencie handlu w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej:

- Relatywnie niska liczba turystów – ok. 1 mln rocznie odwiedzające Łódź (w porównaniu do 10 mln w Krakowie, 3 mln turystów we Wrocławiu). Turyści zwiedzający centrum miasta stanowią grupę potencjalnych klientów dla lokali handlowych / usługowych. Należy jednak zauważyć pozytywny trend wzrostu liczby turystów odwiedzających Łódź;
- Silna konkurencja ze strony centrów handlowych oferujących zazwyczaj standardową powierzchnię najmu o dobrej jakości i stabilne / przewidywalne warunki najmu lokali;
- Wysokie nasycenie obiektami nowoczesnego handlu w bliskim sąsiedztwie – centra handlowe skupiające wszystkie popularne marki, a także na obszarze całego miasta (obiekty o regionalnym charakterze) i obiekty planowane lub będące w budowie, które zwiększą poziom nasycenia w Łodzi;
- Bardzo wysoki poziom pustostanów i duża liczba wolnych lokali, negatywnie wpływające na percepcję obszaru wśród mieszkańców i turystów;
- Niska masa krytyczna oferty handlowej w porównaniu z centrami handlowymi usytuowanymi w bliskiej odległości;
- Mała i zmniejszająca się reprezentacja sieci handlowych z branży moda i dodatki;
- Bardzo niski poziom zainteresowania najmem lokali wśród znanych sieci handlowych z branży moda;
- Duża liczba lokali użytkowych o niskiej jakości technicznej / wyposażeniu, bądź lokale o nieregularnym kształcie, trudne do aranżacji dla najemców sieciowych;
- Brak wspólnej dla wszystkich właścicieli budynków strategii najmu lokali, skutkujący niespójnym profilem ulic handlowych;
- Struktura wielkościowa lokali niedopasowana do zapotrzebowania najemców sieciowych. Mała liczba lokali powyżej 300 m kw.,

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

zwłaszcza lokali o regularnym kształcie, jednopoziomowych, preferowanych przez najemców sieciowych;
- Stawki czynszu w lokalach prywatnych niedopasowane do realiów rynkowych tj. do potencjalnie osiąganych obrotów z działalności handlowej;
- Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych w bliskim sąsiedztwie, oceniana powszechnie przez potencjalnych klientów, jako poważna bariera wygody dostępu;
- Wysoki koszt parkowania w Strefie w stosunku do bezpłatnych miejsc parkingowych w centrach handlowych (lub określonego czasu, za który właściciele centrów handlowych nie pobierają opłaty);
- Utrudniona logistyka obsługi sklepów (zatowarowanie);
- Niewystarczający dla utrzymania funkcji handlowej przepływ pieszy na większości badanych ulic (ulice Nawrot, Gdańska, Więckowskiego, Jaracza, Wschodnia, Sienkiewicza, Zamenhofa);
- Złe warunki pogodowe w okresie zimowym / jesiennym i związane z tym preferowanie "zadaszonych" centrów handlowych;
- Niski poziom poczucia bezpieczeństwa na wielu ulicach Strefy Wielkomiejskiej;

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

4.2 Rekomendacje w celu wykreowania zestawu branż i najemców wzmacniającego atrakcyjność analizowanego obszaru

Przeprowadzona analiza sytuacji na ulicach objętych badaniem pozwala na postawienie tezy o konieczności podziału badanych ulic na ulice z potencjałem przyciągnięcia klientów mieszkających poza centrum oraz ulice o charakterze handlowo-usługowym, spełniających wyłącznie potrzeby mieszkańców okolicy.

Lokalizacje o potencjale rozwoju

W opinii DTZ ulicami o potencjale rozwoju jest środkowy i południowy odcinek ulicy Piotrkowskiej (od ulicy Jaracza), ulica Narutowicza ze względu na fakt dużego naturalnego ruchu pieszego z naturalnymi generatorami (Uniwersytet Łódzki, Teatr Wielki, Starostwo Powiatowe Powiatu Łódzkiego Wschodniego, Urząd Miasta, siedziba TVP, Filharmonia Łódzka, Teatr im. S. Jaracza) oraz krótkie odcinki ulic Nawrot, Zamenhofa, Zielonej przy skrzyżowaniach z ulicą Piotrkowską.

Należy podkreślić, że uwarunkowania urbanistyczne centrum Łodzi mają duży wpływ na strukturę handlu i gastronomii charakteryzującą się brakiem punktu ciężkości, do którego zmierzałyby przepływy piesze. Brak tradycyjnego rynku szczególnie mocno uwydatniła popularność przestrzeni miejskiej zorganizowanej w ramach kompleksu handlowego Manufaktura, a także w mniejszej skali projektu Off Piotrkowska.

Preferowanym kierunkiem rozwoju oferty handlowej w tej strefie byłoby wprowadzenie największej możliwej liczby operatorów znanych sieci oferujących artykuły z kategorii moda i zdrowie i uroda. Jednak biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania rynkowe, nie możemy spodziewać się istotnej zmiany nastawienia potencjalnych najemców z tego segmentu do handlu wzdłuż głównych staromiejskich ulic handlowych.

Ze względu na wyraźny brak zainteresowania ze strony popularnych sieci handlowych z branży moda i akcesoria prowadzeniem działalności handlowej w strefie, pomocne w kształtowaniu wizerunku tego rejonu może być zachęcenie do przedstawienia swojej oferty unikalnym projektantom mody i akcesoriów do mieszkania, producentów produktów dla turystów o charakterze (pamiątki, rzeźba, lokalne jedzenie, wyroby rzemiosła). Młodzi

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

projektanci, których oferta może być interesująca zarówno dla młodych osób znających trendy, jak i turystów zagranicznych mogliby być zainteresowani prowadzeniem swojego „show roomu" przy ulicy handlowej.

Polityka kształtowania najmu w przypadku takiej działalności powinna uwzględniać ustalenie niskich stawek czynszu, krótkie okresy najmu (na zasadzie lokalu wystawienniczego) oraz przygotowanie techniczne powierzchni pod najem (ze względu na fakt niemożności poniesienia wysokich kosztów remontu i aranżacji lokalu przez najemcę).

Rekomendowaną strategią doboru najemców dla obszarów z potencjałem jest czytelne odróżnienie ich od relatywnie wystandaryzowanej oferty centrów handlowych, która powinna obejmować wprowadzenie funkcji społecznych i kulturotwórczych.

Preferowanymi przez Miasto branżami/ najemcami wzmacniającymi wymienione funkcje są lokale pod teatry, pracownie prowadzące warsztaty kreatywne, galerie, inkubatory biznesu.

Powyższe wnioski potwierdza silna i rosnąca pozycja projektu Off Piotrkowska jako miejsca koncentracji działalności kreatywnych, miejsca spotkań przyciągającego dużą liczbę odwiedzających co przekłada się na zadowalające najemców obroty handlowe. Odcinek zachodni ulicy Nawrot jest lokalizacją potencjalnie mogącą skorzystać na bliskości Off Piotrkowska.

W ofercie produktowej ulic handlowych z potencjałem dostrzeżono także luki w występowaniu specjalistycznych sklepów spożywczych (z herbatą, czekoladą, eko-żywnością, itp.), a także niższy niż w innych polskich miastach udział gastronomii.

Biorąc pod uwagę trendy konsumenckie i coraz większy odsetek dochodów przeznaczanych na wydatki związane ze zdrowiem, rekreacją i urodą, odzwierciedleniem tych trendów powinno być dostosowanie do nich oferty handlowej. Najemcami stanowiącymi czynnik przyciągający klientów do konkretnej lokalizacji są sklepy specjalistyczne (sklep biegacza, rowerowy np. specjalizujący się z rowerach miejskich/ dziecięcych/ wyczynowych, wędkarski, z akcesoriami sportowymi/ turystycznymi). Rekomendowanym rozwiązaniem jest też umiejscowienie klubu fitness (przykładowo sieci/ operatora korzystnego cenowo, celującego w lokalizacje śródmiejskie), który generować będzie napływ klientów.

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

Rekomendowanym sposobem rozmieszczenia najemców oferujących podobny profil działalności jest ich grupowanie w tzw. klastry, tj. obszary koncentracji przestrzennej.

Szczególną uwagę należy zwrócić na brak narzędzi administracyjnych, które pozwoliłyby na kształtowanie charakteru i profilu handlu prowadzonego w lokalach należących do podmiotów innych niż miasto / gmina. Sytuacja ta dotyczy wszystkich miast w Polsce. O ile profil najemcy i jego oferty handlowej może zostać zdefiniowany dla lokali gminnych w procedurze przetargu profilowanego, o tyle w stosunku do lokali prywatnych nie ma w polskim prawodawstwie żadnych administracyjnych narzędzi wpływu na decyzję prywatnego właściciela lokalu / budynku. Plany miejscowe są zbyt ogólne w swoich ustaleniach. Możliwe jest wprowadzenie w planach miejscowych zakazu prowadzenia działalności handlowej czy usługowej specyficznej kategorii (np. zakaz działalności bankowej), natomiast nie ma narzędzi wpływających na jakość punktów handlowych (np. handel odzieżą używaną, punkty gastronomiczne niskiej jakości).

W tym kontekście ciekawy do rozpatrzenia jest przypadek Sopotu, gdzie Uchwałą nr 05/52/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 lutego 2007 r. został wprowadzony Plan Miejscowy C-1/01 dla ul. Bohaterów Monte Cassino, który nie dopuszcza prowadzenia działalności o charakterze „instytucji finansowych" w tym rejonie oraz podobne uchwały wprowadzone m.in. przez Radę Miasta Gdynia.

Problematykę tę podkreślają operatorzy handlowi, dla których sąsiedztwo sklepu dyskontu odzieżowego, czy niskiej jakości punktu gastronomicznego nie jest pożądane i negatywnie wpływa na prestiż otoczenia, co również przekłada się na nastawienie klientów.

Z punktu widzenia prywatnych właścicieli lokali, profil najemcy nie stanowi istotnego kryterium najmu powierzchni a decydującym czynnikiem jest uzyskana stawka czynszu najmu. Stąd duża obecność instytucji finansowych (banki), sklepów z odzieżą używaną czy sieci fast food niskiej jakości będącymi stabilnymi płatnikami.

Obecnie polityka władz lokalnych w kształtowaniu profilu handlowego i usługowego ulic handlowych jest ograniczona do miękkich form wpływu na właścicieli lokali prywatnych oraz wspólnotowych, czyli prowadzenia dialogu z właścicielami lokali, a także inicjatyw zachęcających do stosowania

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

bardziej spójnych kryteriów najmu lokali w celu poprawienia ogólnej jakości zjawiska handlu w strefie śródmiejskiej. Rolą władz lokalnych może być też inicjowanie tworzenia ośrodków koncentracji danej funkcji na określonym terenie i inspirowanie właścicieli prywatnych do przyjęcia spójnej polityki najmu.

Pozostałe lokalizacje

Ulice Gdańska, Wschodnia, Sienkiewicza, Więckiewicza, Jaracza, Zielona i Nawrot w odcinkach oddalonych od ulicy Piotrkowskiej posiadają jedynie potencjał ulic zaspokajających potrzeby zakupowo-usługowe mieszkańców. W tym przypadku kluczowe jest zdefiniowanie potrzeb mieszkańców w zakresie punktów handlowych i usługowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, polityka najmu powinna preferować branże pożądane ze względu na charakter ulicy a wysokość stawek czynszu powinna uwzględniać potencjał generowania obrotów najemcy w danej lokalizacji.

Uwagi ogólne

Podstawowym czynnikiem hamującym rozwój handlu w badanym obszarze jest niewystarczający poziom odwiedzalności (liczby potencjalnych klientów), przekładający się na niską zdolność najemców do generowania obrotów z działalności.

Na poziom odwiedzalności ma wpływ szereg czynników, wśród których najważniejszymi są ruch turystyczny, walory turystyczne miejsca, dostępność komunikacyjna (skrzyżowania ważnych szlaków komunikacyjnych), tradycyjne ciągi piesze (zwyczaje spacerowe mieszkańców), generatory ruchu (budynki instytucji kultury, administracji, szkół wyższych, duża masa krytyczna powierzchni biurowych generująca ruch pracowników) oraz działania o charakterze kulturalnym/ sportowym, przyciągające sezonowo do lokalizacji (festiwale, jarmarki, maratony, imprezy tematyczne, muzyczne, akcje społeczne).

Jedynym miernikiem handlu przy ulicach aktualnie dostępnym Miastu jest badanie poziomu pustostanów. Brak jednak badań historycznych, które pozwoliłaby na monitorowanie sytuacji i zidentyfikowanie trendów czy zmian

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

geograficznego rozłożenia zjawiska pustostanów. Regularne badania poziomu pustostanów są narzędziem przydatnym w przygotowaniu kompleksowej strategii najmu obejmującej cały badany obszar.

Miernikami, które znajdują zastosowanie w praktyce zarządzania centrami handlowymi jest monitorowanie liczby klientów oraz generowanych obrotów.

Badania przepływu klientów są kluczowe dla zrozumienia specyfiki zachowań zakupowych, odwiedzających ulice handlowe. Powinny one jednak być pogłębione i obejmować monitorowanie długości pobytu, liczbę odwiedzonych placówek, częstotliwość wizyt, sezonowe wahania oraz wahania ruchu pieszego o różnych porach dnia.

Drugim miernikiem obrazującym faktyczną sytuację lokali handlowych jest analiza obrotów. Wskaźnikiem pozwalającym ocenić ekonomiczną zdolność najemcy do utrzymania placówki handlowej i jego stabilność finansową jest współczynnik czynszu do obrotu (z angl. OCR – *Occupancy Cost Ratio*). Współczynnik pokazuje stosunek miesięcznego kosztu zajęcia powierzchni (łączne opłaty netto obejmujące czynsz najmu bazowy, czynsz od obrotu, opłaty eksploatacyjne) do miesięcznych obrotów najemcy. Akceptowany poziom wskaźnika jest uzależniony od branży najemcy, nie powienien on jednak przekraczać 15 – 20%.

Wprowadzenie przez Miasto obowiązku udostępniania ewidencji obrotów przez najemców w celu monitorowania opisanego wskaźnika, pozwoliłoby na aktywniejszą politykę zarządzania lokalami.

W przypadku analizowanych ulic zasadne wydaje się być stwierdzenie, że przy bieżących stawkach czynszu, które są znacznie niższe niż stawki odnotowane w centrach handlowych, wysoki poziom pustostanów świadczy o niewystarczającym generowaniu obrotów handlowych pozwalających na ekonomiczną opłacalność prowadzenia lokalu przy ulicy.

Działania w celu poprawy sytuacji w badanym obszarze powinny koncentrować się na wysiłkach zwiększających liczbę ludzi odwiedzających ulice handlowe.

Szczególnym mankamentem zjawiska handlu przy ulicach w strefach śródmiejskich polskich aglomeracji, podkreślanym zarówno przez klientów jak i operatorów lokali użytkowych, jest brak wystarczającej liczby oraz

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

wysoka cena miejsc parkingowych. Preferowane są natomiast centra handlowe zapewniające wystarczającą ilość miejsc do parkowania. Poprawa warunków parkingowych oraz optymalizacja komunikacji publicznej jest jedym z warunków koniecznych by zwiększyć liczbę osób odwiedzających centrum.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na popyt najemców jest stan techniczny lokali. Przygotowanie lokali i doprowadzenie ich do dobrego stanu przy zachowaniu konkurencyjnego poziomu stawki czynszu, może być czynnikiem pozytywnie wpływającym na decyzję lokowania działalności przy ulicy.

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

Analiza zjawiska pustostanów – identyfikacja skali zjawiska oraz jego przyczyn

Niniejszy dokument stanowi materiał analityczny Zadania 2: Analiza zjawiska pustostanów – identyfikacja skali zjawiska oraz jego przyczyn. Dokument jest częścią Zamówienia obejmującego „Opracowanie zestawu analiz w zakresie funkcjonowania i zagospodarowania nieruchomości na wybranym obszarze Łodzi" współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007-2013.

Analiza została podzielone na trzy etapy, wykonane według następującej kolejności:

- 2a: Identyfikacja i klasyfikacja pustostanów
- 2b: Analiza studium przypadku
- 2c: Analiza jakościowa pustostanów

Celem badania było identyfikacja miejsc występowania niezabudowanych działek, nieużytkowanych budynków oraz nieużytkowanych lokali użytkowych oraz zidentyfikowanie mechanizmów i czynników, które powodują powstawanie pustostanów i utrwalanie zjawiska.

Recenzenci:
prof. dr hab. Aleksandra Nowakowska, dr Mariusz E. Sokołowicz, mgr Ewa M. Boryczka
Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

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

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

Szczegółowy zakres części analitycznej obejmuje:

1. Zadanie 2a - Identyfikacja i klasyfikacja pustostanów 4
1.1 Obszar geograficzny badania i metodologia 4
1.2 Katalog nieruchomości nieużytkowanych 6
1.2.1 Budynki nieużytkowane 6
1.2.2 Niezabudowane nieruchomości gruntowe 10
1.3 Katalog lokali nieużytkowanych 12
2. Zadanie 2 b – studium przypadku 15
3. Zadanie 2c - Analiza jakościowa przyczyn powstawania pustostanów 18
3.1 Analiza częstotliwości występowania czynnika w próbie badawczej 20
3.2 Analiza jakościowa czynników w próbie badawczej 24
4. Wnioski i rekomendacje 32
Załącznik 1 – karty budynków i nieruchomości niezagospodarowanych

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

1. Zadanie 2a - Identyfikacja i klasyfikacja pustostanów

1.1 Obszar geograficzny badania i metodologia

Ewidencja pustostanów została opracowana na podstawie:

- uzyskanego od Zamawiającego zestawienia budynków będących pustostanami;
- spisu pustostanów "z natury", przeprowadzonego w dniach 26 marca – 15 kwietnia 2015 r. osobiście przez analityków powierzchni handlowych i biurowych, rzeczoznawców majątkowych oraz architektów.

Podczas badania zidentyfikowane zostały niezabudowane działki oraz nieużytkowane w całości lub częściowo budynki znajdujące się w zdefiniowanej strefie geograficznej badania oraz lokale będące pustostanami w granicach przedstawionych na poniższej mapie.

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

Mapa Obszar objęty badaniem lokali nieużytkowanych



Źródło: DTZ

Badaniem objęte zostały wszystkie budynki znajdujące się w granicach wyznaczonej strefy. Badanie miało charakter wizji lokalnej jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości, do której nie ma dostępu została dokonana ocena tylko widocznych parametrów budynku i lokalu.

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

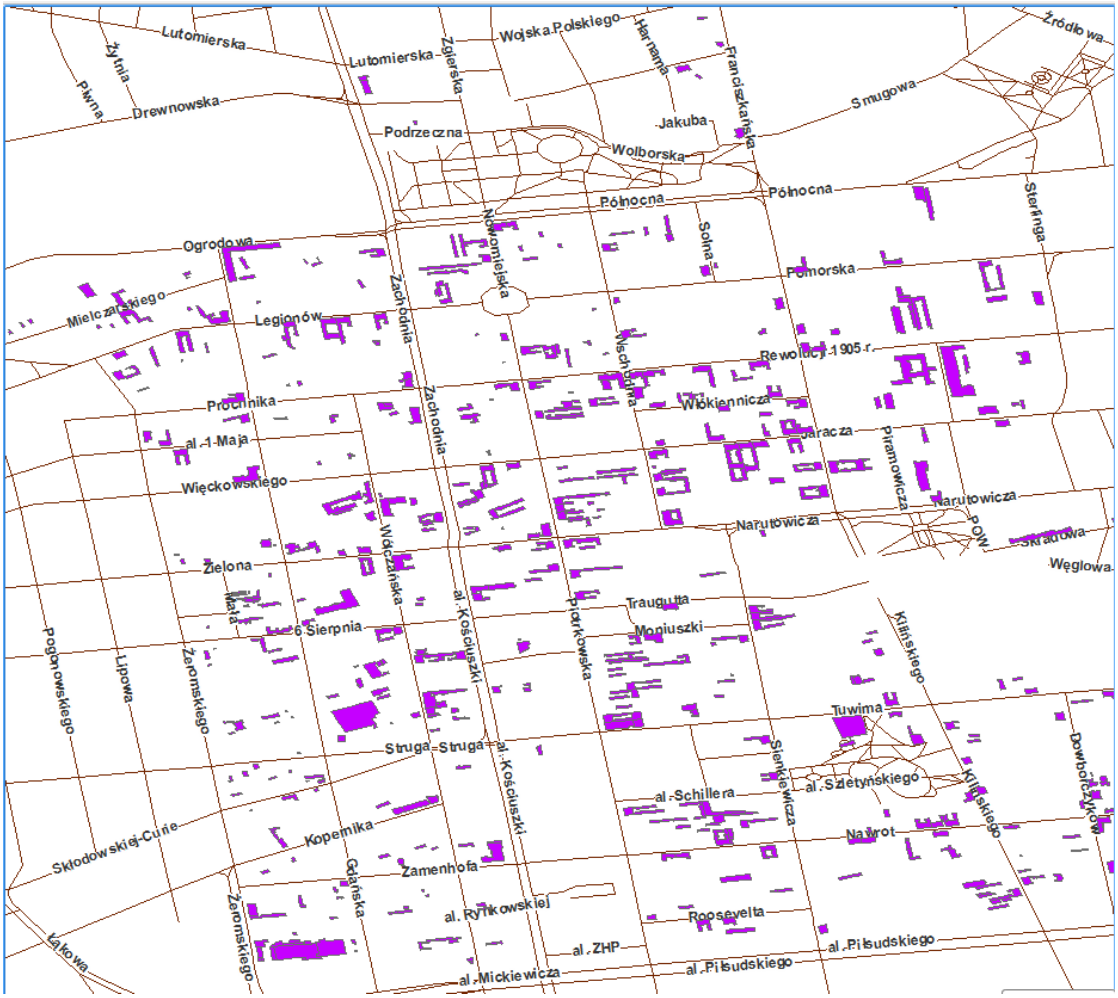
1.2 Katalog nieruchomości nieużytkowanych

1.2.1 Budynki nieużytkowane

Zgodnie z katalogiem budynków zlokalizowanych w strefie objętej badaniem otrzymanym od Urzędu Miasta, w strefie znajduje się około 5 900 budynków. W trakcie badania *in situ* zidentyfikowano 647 całkowicie lub częściowo nieużytkowanych budynków. Należy podkreślić, że inspekcja około 780 (13% całkowitego zasobu) budynków niefrontowych nie była możliwa ze względu na brak dostępu do nich w dniu badania.

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

Mapa Rozmieszczenie geograficzne budynków nieużytkowanych



Źródło: Mapa WMS dostarczona przez UMŁ wg danych DTZ, Skala 1:5 500

Największą liczbę całkowicie lub częściowo nieużytkowanych budynków zidentyfikowano przy ulicach Piotrkowskiej (70), Gdańskiej (57), Wólczańskiej (56), Kilińskiego (37), Legionów (28), Sienkiewicza i Kościuszki (po 26) oraz Nawrot (25).

Zgodnie z wytycznymi Zamówienia wszystkie budynki nieużytkowane zostały sklasyfikowane wg poniższych kategorii:

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

Kategoria 1 – budynki tworzące pierzeję zabudowy (usytuowane w linii zabudowy bądź frontem do ulicy), w tym m.in. kamienice, dawne obiekty fabryczne, spełniające następujące kryteria:
a. Nieużytkowany budynek w złym stanie technicznym,
b. Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowanymi lokalami tylko na parterze,
c. Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,
d. Budynek w złym stanie technicznym, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach).

Kategoria 2 – budynki tworzące pierzeję zabudowy (usytuowane w linii zabudowy bądź frontem do ulicy), w tym m.in. kamienice, dawne obiekty fabryczne, spełniające następujące kryteria:
a. Nieużytkowany budynek w dobrym stanie technicznym,
b. Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowanymi lokalami tylko na parterze,
c. Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,
d. Budynek w dobrym stanie technicznym, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach).

Kategoria 3 – budynki nieusytuowane w pierzei zabudowy, m.in. mieszkalne (wille, budynki wielorodzinne), budynki użytkowe (fabryczne, usługowe) bądź oficyny, spełniające następujące kryteria:
a. Nieużytkowany budynek w złym stanie technicznym,
b. Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowanymi lokalami tylko na parterze,
c. Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,
d. Budynek inny niż frontowy w złym stanie, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach).

Kategoria 4 – budynki nieusytuowane w pierzei zabudowy, m.in. mieszkalne (wille, budynki wielorodzinne), budynki użytkowe (fabryczne, usługowe) bądź oficyny, spełniające następujące kryteria:
a. Nieużytkowany budynek w dobrym stanie technicznym,
b. Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowanymi lokalami tylko na parterze,
c. Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,

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

d. Budynek w dobrym stanie technicznym, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach).

Kategoria 5 – nieruchomości gruntowe, niezabudowane, nieużytkowane.

256 zidentyfikowanych budynków całkowicie lub częściowo nieużytkowanych usytuowanych jest w pierzei zabudowy, co stanowi niecałe 40% całości zasobu. Większość nieużytkowanych budynków (391) zlokalizowanych jest w oficynach lub w głębi działki.

85% nieruchomości (549 budynków) zostało skategoryzowane jako nieruchomości w złym stanie technicznym. 98 nieruchomości (15%) zidentyfikowanych jako nieużytkowane w dniu badania znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Biorąc pod uwagę stopień nieużytkowania budynków prawie 69% zasobu stanowią budynki całkowicie nieużytkowane (444 nieruchomości). Tabela poniżej przestawia zestawienie liczby nieruchomości w zależności od stopnia nieużytkowania i w obrębie każdej z kategorii w zależności od stanu technicznego oraz usytuowania względem linii zabudowy.

Tabela Zestawienie budynków nieużytkowanych

Stopień nieużytkowania budynku	Liczba budynków	Rejony koncentracji	W tym budynki w złym stanie technicznym liczba (%)	W tym budynki usytuowane w pierzei zabudowy liczba (%)
Budynek nieużytkowany	444 (68,6%)	Wólczańska, Gdańska, Kilinskiego, Piotrkowska, Sienkiewicza, Kościuszki	392 (88%)	148 (33%)
Budynek z użytkowanymi lokalami tylko na parterze	33 (5,1%)	Piotrkowska, Zachodnia	26 (79%)	25 (76%)
Budynek z użytkowanymi	30 (4,6%)	Nawrot,	22 (73%)	26 (87%)

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

wyłącznie wyższymi kondygnacjami		Wschodnia		
Budynek częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach)	140 (21,6%)	Piotrkowska, Jaracza, Zachodnia	109 (78%)	57 (41%)

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

1.2.2 Niezabudowane nieruchomości gruntowe

Dodatkowo podczas badania w strefie Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej zidentyfikowano 270 calkowicie lub w znacznej części niezagospodarowanych działek (włączając działki tymczasowo zagospodarowane pod funkcje parkingowe) o łącznej powierzchni 48,23 ha. Należy podkreślić, że zidentyfikowane niezagospodarowane działki dotyczą 204 adresów (w wielu przypadkach pod jednym adresem administracyjnym znajduje się kilka działek razem tworzących niezagospodarowane nieruchomości).

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

Mapa Rozmieszczenie geograficzne działek nieużytkowanych



Źródło: Mapa WMS dostarczona przez UMŁ wg danych DTZ, Skala 1:6 800

109 działek zidentyfikowanych zostało jako niezagospodarowane jest czasowo użytkowane pod funkcje parkingowe. Na terenie 3 nieruchomości urządzony jest park, natomiast w przypadku 4 nieruchomości działki w dniu badania były użytkowane, jako teren pod roboty drogowe i/lub budowlane.

Największa liczba działek niezagospodarowanych zlokalizowana jest przy ulicach Ogrodowej (27), Piotrkowskiej (24), Wólczańskiej (21) i Sienkiewicza (20).

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

Największa powierzchnia działek niezagospodarowanych znajduje się przy ulicach Piotrkowskiej (4,63 ha), Sienkiewicza (4,4 ha), Ogrodowej (3,49 ha), Kościuszki (3,13 ha), Północnej (2,87 ha) oraz Wólczańskiej (2,86 ha).

Średnia powierzchnia działki niezagospodarowanej kształtuje się na poziomie 0,18 ha.

1.3 Katalog lokali nieużytkowanych

W granicach badanego obszaru na dzień 15 kwietnia 2015 roku zlokalizowanych było 1 674 lokali użytkowych o łącznej powierzchni przekraczającej 125 000 m kw. (Przy zastrzeżeniu braku danych o powierzchni dla 142 pustych lokali wynikających z braku możliwości oceny wielkości lokalu).

Analiza pustostanów została przedstawiona w rozdziale 1.3. Zadania 1 – Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej. Poniżej prezentujemy wyniki przeprowadzonej tam analizy.

- Na dzień przeprowadzonego badania zidentyfikowano 498 pustych lokali, co stanowi 29,7% wszystkich zasobów w badanej strefie. Jako lokal pusty definiujemy taki, w którym w dniu przeprowadzania spisu nie odnotowano żadnej aktywności (nie była prowadzona tam działalność komercyjna ani nie prowadzono prac remontowych) oraz nie udało się ustalić czy obowiązuje w danej chwili umowa najmu przedmiotowego lokalu.

- Łączna powierzchnia pustych lokali wynosi 23 900 m kw. (dla 137 lokali nie udało się oszacować wielkości), co stanowi 20% całkowitego wolumenu podaży i jest bardzo wysokim wskaźnikiem. Zgodnie z badaniami DTZ poziom pustostanów przekraczający 5% jest negatywnie odczuwany zarówno przez najemców, jak i klientów ulic i centrów handlowych.

- Dodatkowo 12 lokali o łącznej powierzchni przekraczającej 770 m kw. (przy zastrzeżeniu braku możliwości oszacowania wielkosci 4 lokali) znajdowało się w remoncie (0,7% zasobów według liczby lokali). Zlokalizowane są one przy ulicach Piotrkowskiej, Nawrot, Zielonej oraz Sienkiewicza.

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 Zestawienie pustych oraz będących w remoncie lokali przy badanych ulicach

Ulica	Pustostany/ lokale w remoncie	Udział lokali pustych/będących w remoncie w ogólnej liczbie lokali	Powierzchnia pustych lokali[1]	Stopa pustostanów (wg powierzchni)
Pl. Wolności	0	0%	0	0%
ul. Gdańska	39	27%	1 559	13%
ul. Henryka Sienkiewicza	25	32%	873	18%
ul. Ludwika Zamenhofa	9	20%	965	24%
ul. Nawrot	46	41%	2 914	43%
ul. Piotrkowska	223	30%	10 212	17%
ul. Płk. Dr. Stanisława Więckowskiego	25	25%	853	17%
ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza	22	20%	1 486	16%
ul. Stefana Jaracza	55	43%	4 459	44%
ul. Wschodnia	59	41%	952	17%
ul. Zielona	7	13%	406	10%
Ogółem	**510**	**30%**	**24 680**	**20%**

Źródło: DTZ, na podstawie spisu przeprowadzonego 25 marca - 15 kwietnia 2015

- Największą liczbę pustych lokali odnotowano przy ulicy Piotrkowskiej (30% lokali). Dodatkowo 5 lokali w okresie badania znajdowało się w remoncie. Należy jednak zauważyć, że 180 pustych lokali znajduje się w oficynach budynków, co znacząco obniża ich atrakcyjność pod względem wynajmu. Łączna powierzchnia pustych lokali przy ulicy

[1] Z zastrzeżeniem braku informacji o powierzchni dla 141 lokali pustostanów, których wielkość była niemożliwa do oszacowania podczas badania.

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

Piotrkowskiej, dla których udało się oszacować powierzchnię przekracza 9 700 m kw. (dla 58 lokali oszacowanie powierzchni nie było możliwe), co przekłada się na bardzo wysoką 17-procentową stopę pustostanów. Dla porównania wskaźniki pustostanów przy głównych ulicach handlowych w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie na koniec 2014 roku nie przekroczyły 7%. Biorąc pod uwagę liczbę lokali, stopa pustostanów na ulicy Piotrkowskiej sięga 30% lokali.

- Największy odsetek pustych lokali frontowych – najbardziej wpływających na postrzeganie atrakcyjności ulicy pod kątem handlowym - odnotowano przy ulicach Nawrot (43%), Wschodniej (40%) oraz Sienkiewicza (35).
- Najwyższą stopę pustych lokali uwzględniając liczbę lokali odnotowano na ulicach Jaracza, Wschodniej i Nawrot, co świadczy, że lokalizacje te ocenione zostały przez najemców, jako najmniej atrakcyjne dla prowadzenia działalności handlowej.
- Analizując wielkość poszczególnych pustych lokali, największa liczba (209 lokali) dotyczy przedziału metrażu poniżej 50 m kw. Duża liczba lokali – 118 dotyczy przedziału wielkościowego 50 – 150 m kw. Najmniej wolnych lokali zanotowano w przedziale powyżej 300 m kw. – tylko 8 lokali.
- Wśród 498 pustych placówek mieszczących się przy ulicach handlowych w analizowanej strefie, do zasobów lokalowych gminy Łódź należy 205 lokali, co stanowi 41% wszystkich pustych lokali. Lokale będące prywatną własnością stanowią 35% zasobów (175 lokali). Dla 19% lokali pustych nie udało się ustalić statusu własnościowego (93 lokale).

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

2. Zadanie 2 b – studium przypadku

Celem studium przypadku było określenie parametrów technicznych i użytkowych, prowadzących do częściowego lub całkowitego zaprzestania użytkowania badanej nieruchomości.

Liczba i wybór nieruchomości, budynków i lokali do szczegółowego badania studium przypadku została uzgodniona w porozumieniu z Zamawiającym i obejmowała 45 nieruchomości. W celu doboru zróżnicowanej grupy nieruchomości przy wyborze przypadków do szczegółowego badania, pod uwagę wzięto lokalizację, kategorię budynku, stan techniczny, przeznaczenie, wielkość budynku, rodzaj występujących pustostanów.

Studium przypadków obejmowało nieruchomości:

Tabela Wybrana próba badawcza

Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku
UL. PIOTRKOWSKA 118	106105_9.0006.1109	4d
UL. NAWROT 13	106105_9.0006.1548	1a
UL. NAWROT 34	106105_9.0006.1222	1a
UL. SKŁADOWA 34	106105_9.0002.1337	1a
UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	106105_9.0001.1357	2b
UL. SKŁADOWA 32	106105_9.0002.1331	1d
UL. NARUTOWICZA 21	106105_9.0006.192	3a
UL. JULIANA TUWIMA 10	106105_9.0006.593	4a
UL. ANDRZEJA STRUGA 6	106105_9.0006.898	3b
UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.476	4d
UL. REWOLUCJI 1905 R. 23	106105_9.0001.1796	2c

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

UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.418	1b
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 123	106105_9.0006.1794	3a
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	106105_9.0006.1808	3a
UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.2567	3d
UL. ZACHODNIA 78	106105_9.0001.1555	3d
UL. PIOTRKOWSKA 20	106105_9.0001.1466	4d
UL. ZIELONA 6	106105_9.0006.37	1a
UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1341	1a
UL. WÓLCZAŃSKA 18	106105_9.0006.2533	1a
UL. PIOTRKOWSKA 54/ NARUTOWICZA 1	106105_9.0006.115	1b
UL. 6 SIERPNIA 18, UL. GDAŃSKA 62	106104_9.0019.734	1d
AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.273	3a
UL. WÓLCZAŃSKA 98	106105_9.0006.1440	3a
UL. 6 SIERPNIA 34	106104_9.0019.753	3d
UL. STEFANA JARACZA 47	106105_9.0002.818	2a
UL. NAWROT 10	106105_9.0006.1140	3a
UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1696	1c
UL. PIOTRKOWSKA 120	106105_9.0006.1117	3a
UL. PIOTRKOWSKA 82	106105_9.0006.499	4d
UL. PIOTRKOWSKA 94	106105_9.0006.577	4d
UL. PIOTRKOWSKA 98	106105_9.0006.582	2a
UL. WSCHODNIA 43	106105_9.0001.1470	3c

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

UL. WSCHODNIA 50	106105_9.0001.1865	1b
UL. WSCHODNIA 68/70	106105_9.0001.2104	2d

Źródło: DTZ

Zakres analizy studium przypadku obejmuje:

- Opis nieruchomości
- Opis stanu prawnego władania i własności
- Opis i ocena stanu technicznego budynku
- Historia sposobu wykorzystania nieruchomości
- Formy i zakres ochrony dziedzictwa kulturowego

Szczegółową analizę przypadków prezentuje Załącznik 1.

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

3. Zadanie 2c - Analiza jakościowa przyczyn powstawania pustostanów

W oparciu o wyniki badania studium przypadków dokonano analizy jakościowej czynników prowadzących do zaprzestania użytkowania badanej nieruchomości. Celem analizy jakościowej jest zidentyfikowanie mechanizmów i czynników, które powodują powstawanie pustostanów i utrwalanie zjawiska.

Propozycje i rekomendacje działań zapobiegających powstawaniu zjawiska pustostanów znajdują się w analizie prawnej będącej częścią Zamówienia (Zadanie 3 Analiza możliwości wprowadzenia instrumentów prawnych zapobiegających problemowi powstawania pustostanów).

Zmierzona została częstotliwość występowania czynników i przyznane zostały wagi hierarchizujące znaczenie poszczególnych czynników w badanych przypadkach.

Oceniane czynniki obejmowały:

- Czynniki techniczne, które zostały określone na podstawie wniosków z oceny stanu technicznego;
- Czynniki użytkowe związane z dostosowaniem lub niedostosowaniem do współczesnych potrzeb, określone na podstawie analizy układu funkcjonalnego oraz ograniczeń wynikłych ze stanu prawnego i ochrony konserwatorskiej;
- Czynniki prawne, które zostały określone na podstawie badań ksiąg wieczystych i informacji o obciążeniach tam zawartych oraz informacji o toczących się postępowaniach roszczeniowych pod warunkiem ich uzyskania od stosownych organów (Prezydent Miasta, Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju);
- Czynniki administracyjne związane z zarządzaniem nieruchomościami,
- Czynniki ekonomiczne (koszty użytkowania nieruchomości – koszty eksploatacyjne, czynsze);

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

- Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne: ekonomiczne, wpływ nowoczesnych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wpływ obiektów biurowych, hotelowych i rozrywkowych, trendy konsumenckie; „starzenie się moralne" nieruchomości, czynniki demograficzne.
- Czynniki lokalizacyjne – wpływ lokalizacji nieruchomości oraz efekt percepcji sąsiedztwa,

Należy podkreślić, że do dnia 30 czerwca (termin wykonania analizy) nie otrzymaliśmy informacji o wszczętych postepowaniach roszczeniowych od Urzędu Miasta Łodzi oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Analiza stanu prawnego nieruchomości obejmująca roszczenia reprywatyzacyjne możliwa była jedynie w oparciu o badania ksiąg wieczystych oraz informacji z Ministerstwa Infrastuktury i Rozwoju. Jednak należy wskazać, że w prowadzonym w latach 1989-1993 przez byłe Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa systemie komputerowym, sprawy rejestrowane były jedynie pod nazwiskiem wnioskodawcy bez wykazywania adresu nieruchomości będących przedmiotem postępowania.

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

3.1 Analiza częstotliwości występowania czynnika w próbie badawczej

Wynikiem studium przypadku jest określenie występowania danego czynnika oraz – w dalszej kolejności – jego istotności dla powstawania pustostanu. Poniższa tabela prezentuje podsumowanie analizy.

Tabela Występowanie czynników w próbie badawczej – budynki nieużytkowane

Nieruchomość	Kategoria	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administra-cyjne	Czynniki ekonomi-czne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokaliza-cyjne
UL. NAWROT 13	1a	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. NAWROT 34	1a	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE
UL. SKŁADOWA 34	1a	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. WÓLCZAŃSKA 17	1a	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. WÓLCZAŃSKA 18	1a	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. ZIELONA 6	1a	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. LEGIONÓW 3	1b	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 54/ NARUTOWICZA 1	1b	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. WSCHODNIA 50	1b	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK
UL. NAWROT 25	1c	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE
UL. GDAŃSKA 62	1d	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE	NIE

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

UL. SKŁADOWA 32	1d	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 98	2a	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. STEFANA JARACZA 47	2a	NIE	TAK	NIE	NIE	TAK	TAK	NIE
UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	2b	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. REWOLUCJI 1905 R. 23	2c	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	TAK
UL. WSCHODNIA 68/70	2c	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE
AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	3a	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. NARUTOWICZA 21	3a	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. NAWROT 10	3a	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 120	3a	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 123	3a	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	3a	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. WÓLCZAŃSKA 98	3a	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
UL. ANDRZEJA STRUGA 6	3b	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. WSCHODNIA 43	3c	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK
UL. 6 SIERPNIA 34	3d	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. LEGIONÓW 3	3d	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE
UL. ZACHODNIA 78	3d	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. JULIANA TUWIMA 10	4a	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 118	4d	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 20	4d	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 80	4d	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 82	4d	TAK	TAK	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 94	4d	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE	NIE

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architekci

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

Tabela Występowanie czynników w próbie badawczej – nieruchomości niezabudowane

Adres	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administra-cyjne	Czynniki ekonomi-czne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokaliza-cyjne
ul. Dowborczyków 6	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	TAK	NIE
ul. Gdańska 109	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	TAK	NIE
ul. Mielczarskiego 35a	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	NIE	NIE
ul. Narutowicza 26	nie dotyczy	NIE	NIE	NIE	nie dotyczy	TAK	NIE
ul. Narutowicza 3	nie dotyczy	NIE	TAK	NIE	nie dotyczy	NIE	NIE
ul. Nawrot 3/5	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	NIE	NIE
ul. Ogrodowa 2	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	TAK	NIE
ul. Piotrkowska 129	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	NIE	NIE
ul. Piotrkowska 58	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	TAK	NIE
ul. Pomorska 24	nie dotyczy	NIE	NIE	TAK	nie dotyczy	NIE	NIE

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architekci

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

Szczegółowa analiza 35 przypadków budynków nieużytkowanych wykazuje, że pod względem częstotliwości występowania, najczęstszą przyczyną powstawania pustostanów są czynniki techniczne (31 na 35 analizowanych przypadków). Należy zauważyć, ze zgodnie ze specyfikacją Zamówienia próba badawcza obejmowała większą liczbę budynków w złym stanie technicznym (24 z 35 badanych budynków). Biorąc jednak pod uwagę fakt, że 85% całkowitego zasobu nieruchomości nieużytkowanych w badanej strefie znajduje się w złym stanie technicznym można sformułować tezę, że stan techniczny nieruchomości jest dominującym czynnikiem w procesie powstawania pustostanów.

Kolejnymi pod względem częstotliwości występowania i wpływu na powstawanie zjawiska pustostanów są czynniki użytkowe (występujące w 19 na 35 badanych budynków), administracyjne (14) oraz zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne (11 przypadków). Czynniki prawne (kwestie nierozstrzygniętych roszczeń, niewyjaśnionych wpisów w KW czy ograniczeń prawnych w zbyciu nieruchomości) występują w 7 przypadkach.

Czynniki ekonomiczne oraz lokalizacja mają najmniejszy wpływ na powstawanie pustostanów. Należy jednak podkreślić, że dostęp do informacji na temat czynszów i kosztów eksploatacyjnych (czynniki ekonomiczne) w badanych nieruchomościach był bardzo ograniczony.

W przypadku niezabudowanych nieruchomości gruntowych najczęstszą zidentyfikowaną przyczyną nieużytkowania działek jest czynnik administracyjny, obejmujący najczęściej brak planów odnośnie do zabudowy lub zbycia nieruchomości lub brak środków finansowych do realizacji planów (przykładowo planowany parking wielopoziomowy na działce Nawrot 3/5).

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

3.2 Analiza jakościowa czynników w próbie badawczej

Każdy analizowany przypadek w Zadaniu 2b (studium przypadków) został oceniony pod względem wymienionych parametrów i ich wpływu na powstawanie pustostanu. Ocena parametrów i ich wag została dokonana metodą burzy mózgów ekspertów z dziedzin gospodarowania nieruchomościami (wynajmujący, zarządca nieruchomości, rzeczoznawca), architektury oraz prawa, na podstawie wszelkiej dostępnej Wykonawcy wiedzy.

W zależności od czynnika zastosowano skalę pięciostopniową lub trzystopniową.

Dla czynników technicznych zastosowano następującą skalę 5- stopniową:

1- Znaczący wpływ na powstawanie pustostanów (Zły stan techniczny)
2- Średni wpływ na powstawanie pustostanów (Dopuszczający stan techniczny)
3- Brak wpływu na powstawanie pustostanów (Dostateczny stan techniczny)
4- Średni wpływ na wynajęcie (Średni stan techniczny)
5- Pozytywny wpływ na wynajęcie (Dobry stan techniczny)

Dla czynników administracyjnych, użytkowych, ekonomicznych, zewnętrznych i społecznych oraz lokalizacyjnych zastosowano skalę 5-stopniową:

1- Znaczący wpływ na powstawanie pustostanów
2- Średni wpływ na powstawanie pustostanów
3- Brak wpływu na powstawanie pustostanów
4- Średni wpływ na wynajęcie
5- Pozytywny wpływ na wynajęcie

Czynniki prawne zostały ocenione w skali 3-stopniowej ze względu na brak możliwości pozytywnego wpływu tego czynnika na wynajęcie wolnych lokali/ budynków, jednak dla celów przejrzystości tabeli zastosowano normalizację skali od 1 do 5.

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

1- Znaczący wpływ na powstawanie pustostanów
3- Średni wpływ na powstawanie pustostanów
5- Brak wpływu na powstawanie pustostanów

Poniższa tabela prezentuje wyniki oceny wszystkich analizowanych nieruchomości. W przypadku identyfikacji kilku czynników mających wpływ na powstanie pustostanu zostały wybrane dominujące czynniki..

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 Ocena istotności czynników – budynki nieużytkowane

Adres	Kategoria	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administra-cyjne	Czynniki ekonomi-czne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokaliza-cyjne	Czynniki dominujące
UL. NAWROT 13	1a	1	1	1	3	3	4	3	prawne, techniczne
UL. NAWROT 34	1a	1	1	5	2	2	3	3	administracyjne, techniczne
UL. SKŁADOWA 34	1a	1	2	5	5	3	3	4	techniczne
UL. WÓLCZAŃSKA 17	1a	1	1	5	3	3	3	3	techniczne
UL. WÓLCZAŃSKA 18	1a	3	2	5	1	3	4	4	administracyjne, użytkowe
UL. ZIELONA 6	1a	2	3	5	4	3	3	5	techniczne
UL. LEGIONÓW 3	1b	2	3	3	3	3	2	3	techniczne
UL. PIOTRKOWSKA 54/ NARUTOWICZA 1	1b	2	3	5	5	3	5	5	techniczne
UL. WSCHODNIA 50	1b	2	3	5	3	3	2	2	zewnętrzne rynkowe, techniczne
UL. NAWROT 25	1c	3	3	5	3	3	2	3	techniczne
UL. GDAŃSKA 62	1d	4	3	5	1	1	3	3	administracyjne, ekonomiczne
UL. SKŁADOWA 32	1d	2	3	5	5	3	3	4	techniczne
UL. PIOTRKOWSKA 98	2a	5	4	5	1	3	3	4	administracyjne

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

UL. STEFANA JARACZA 47	2a	5	2	5	3	2	2	4	rynkowe, ekonomiczne, użytkowe
UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	2b	3	3	5	2	4	3	5	administracyjne, techniczne
UL. REWOLUCJI 1905 R. 23	2c	3	3	5	3	3	2	2	rynkowe, techniczne
UL. WSCHODNIA 68/70	2c	5	4	5	3	3	2	3	rynkowe
AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	3a	2	2	5	2	3	3	3	techniczne
UL. NARUTOWICZA 21	3a	1	1	3	3	3	3	4	techniczne
UL. NAWROT 10	3a	1	1	5	2	3	2	3	techniczne
UL. PIOTRKOWSKA 120	3a	5	4	5	3	3	3	4	techniczne
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 123	3a	2	2	5	3	3	3	5	techniczne
UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	3a	1	1	5	3	3	4	5	techniczne
UL. WÓLCZAŃSKA 98	3a	1	1	5	2	3	2	4	administracyjne, techniczne
UL. ANDRZEJA STRUGA 6	3b	3	2	5	3	3	3	4	techniczne
UL. WSCHODNIA 43	3c	3	2	5	3	3	3	2	użytkowe
UL. 6 SIERPNIA 34	3d	2	2	1	2	4	3	3	prawne
UL. LEGIONÓW 3	3d	2	2	3	3	3	2	3	techniczne
UL. ZACHODNIA 78	3d	2	2	1	1	3	3	3	prawne, administracyjne
UL. JULIANA TUWIMA 10	4a	3	3	5	2	3	3	5	administracyjne
UL. PIOTRKOWSKA 118	4d	3	2	5	5	3	4	4	użytkowe
UL. PIOTRKOWSKA 20	4d	3	2	5	2	3	2	5	użytkowe, administracyjne
UL. PIOTRKOWSKA 80	4d	3	3	5	2	3	2	4	administracyjne
UL. PIOTRKOWSKA 82	4d	3	2	5	3	2	3	3	użytkowe, ekonomiczne
UL. PIOTRKOWSKA 94	4d	3	2	3	2	3	3	4	użytkowe, prawne

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architekci

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

Tabela Ocena istotności czynników – nieruchomości gruntowe

Adres	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administra-cyjne	Czynniki ekonomi-czne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokaliza-cyjne	Czynniki dominujące
ul. Dowborczyków 6	nie dotyczy	3	5	2	nie dotyczy	2	3	administracyjne, rynkowe
ul. Gdańska 109	nie dotyczy	3	5	1	nie dotyczy	2	3	administracyjne
ul. Mielczarskiego 35a	nie dotyczy	3	5	1	nie dotyczy	3	4	administracyjne
ul. Narutowicza 26	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	2	4	administracyjne, rynkowe
ul. Narutowicza 3	nie dotyczy	3	3	5	nie dotyczy	3	5	prawne
ul. Nawrot 3/5	nie dotyczy	4	5	1	nie dotyczy	3	5	administracyjne
ul. Ogrodowa 2	nie dotyczy	3	5	1	nie dotyczy	2	4	administracyjne
ul. Piotrkowska 129	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	5	5	użytkowe, administracyjne
ul. Piotrkowska 58	nie dotyczy	4	5	1	nie dotyczy	1	5	administracyjne
ul. Pomorska 24	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	3	3	administracyjne

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architekci

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

Wśród dominujących czynników powodujących powstawanie pustostanów w przypadku nieruchomości zabudowanych, najczęstszą przyczyną jest zły stan techniczny budynku.

Dobór budynków do analizy zakładał uwzględnienie grup o określonym stanie technicznym (dobry stan techniczny, zły stan techniczny). Wszystkie budynki powstały w podobnym okresie (pod koniec XIX wieku), dlatego zróżnicowanie ich stanu technicznego wynika głównie z różnic w eksploatacji i przeprowadzonych remontach. Budynki o dobrym stanie technicznym przeszły gruntowne remonty w okresie ostatnich 20-25 lat. Natomiast te w najgorszym stanie nie były należycie remontowane od początku XX wieku. Budynki te zostały dotknięte zjawiskiem luki remontowej, które trwało nawet 100 lat. Stan techniczny takich budynków, w wielu przypadkach przekracza granicę ekonomicznej opłacalności remontu.

Elementami najbardziej podatnymi na erozje w analizowanych budynkach są drewniane elementy konstrukcyjne dachu, stropów i schodów. Ich stan jest w dużej mierze zależny od ochrony przed wilgocią. Jeżeli w budynku doszło do zawilgocenia w wyniku nieszczelności pokrycia dachowego i ścian, erozja biologiczna drewna postępowała szybko i doprowadzała do zniszczenia elementów. Stan stropów i więźby dachowej może znacząco wpływać na koszty i opłacalność remontu, ponieważ wymiana tych elementów wiąże się z dodatkowymi pracami i koniecznością wymiany elementów powiązanych jak ściany działowe, instalacje itd.

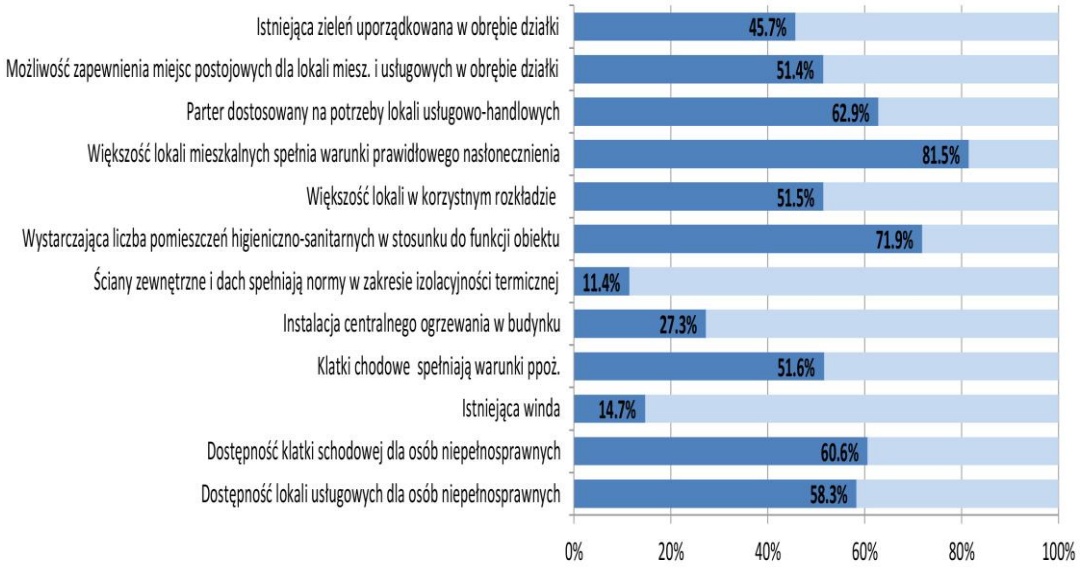
Analizowane nieruchomości gruntowe niezabudowane są niewielkich rozmiarów, najczęściej w granicach 1 000 - 3 000 m kw. Ze względu na zakres przestrzenny przeprowadzonej analizy, wszystkie znajdują się w intensywnej zabudowie śródmiejskiej. Jedna działka objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast 9 z 10 znajduje się na terenie, dla którego plan miejscowy jest w przygotowaniu.

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

Do przyczyn administracyjnych, będących drugim co do ważności czynnikiem, zidentyfikowanych w toku badania zaliczono nieefektywne zarządzanie nieruchomością, brak planów co do poprawy stanu technicznego oraz stopnia wynajęcia nieruchomości, nieadekwatna do warunków rynkowych polityka wynajmu czy utrudniony kontakt z właścicielem niezainteresowanym zmianami w nieruchomości. W przypadku nieruchomości gruntowych dominuje brak planów co do zabudowy działek wynikający z polityki wewnętrznej właściciela lub braku środków finansowych na inwestycję.

Budynki przeanalizowano także w aspekcie użytkowym, związanym z dostosowaniem lokali do współczesnych potrzeb mieszkańców i najemców. Zasób mieszkaniowy w badanej próbie ma charakterystyczne dla tego typu zabudowy cechy użytkowe. Przebadano dwanaście czynników użytkowych, które odróżniają poszczególne nieruchomości. Poniższy wykres obrazuje występowanie udogodnień użytkowych w całej grupie badawczej.

Wykres Zestawienie udogodnień użytkowych na podstawie inwentaryzacji budynków



Źródło: Fest Architekci, badanie własne próby

Brak odpowiedniego doświetlenia, niedopasowany do potrzeb rynkowych układ pomieszczeń, brak wystarczającej liczby miejsc postojowych, oraz urządzonej zieleni w obrębie działki to często powtarzające się

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

mankamenty. Te niedogodności mieszkańcy wskazują jako najbardziej dokuczliwe. Dodatkowo, jako bardzo uciążliwy czynnik, wymieniali nadmierny hałas. W niniejszej analizie nie badano właściwości akustycznych budynków, można jednak stwierdzić, że izolacja dźwiękowa dawnych ścian międzylokalowych i okien nie spełniają współczesnych wymagań.

Własności użytkowe, dostępne udogodnienia i komfort badanych mieszkań odbiega od poziomu oferowanego na rynku pierwotnym. Jest to różnica wynikająca z typologii zabudowy, stosowanych technologii, wysokiej gęstości zabudowy i zużycia budynków.

Nieruchomości gruntowe były kolejną kategorią objętą badaniami. Przeanalizowana została użyteczność i atrakcyjność działek do celów budowlanych, w aspekcie przepisów budowlanych i prawa miejscowego (jeżeli dotyczy). Kluczowym czynnikiem jest powierzchnia i kształt działki. Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy dotyczące usytuowania budynków, działki o regularnych kształtach i większych gabarytach maksymalizują opłacalność zamierzenia budowlanego. Czynnikiem bardzo utrudniającym przeprowadzenie inwestycji są okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy działki. Zazwyczaj powstały one wskutek samowoli budowlanej, niemniej utrudniają przeprowadzenie procesu administracyjnego i uzyskanie pozwolenia na budowę.

W przypadku działek nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, inwestycję musi poprzedzić uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z obowiązującym prawem, intensywność i sposób zabudowy będzie zależeć od budynków na działkach sąsiednich. Ich ukształtowanie będzie znacząco wpływać na atrakcyjność inwestycyjną działki.

Do czynników prawnych mających wpływ na stopień użytkowania/ wynajęcia budynku, zaliczono rozdrobnioną strukturę właścicielską prowadzącą do bezwładności decyzyjnej i nieefektywnego zarządzania nieruchomością. Skutkuje to zaniedbaniem niezbędnych remontów ,aw konsekwencji obniżeniem stanu technicznego i spadkiem atrakcyjności nieruchomości. Toczące się postępowania roszczeniowe czy zakazy lub

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

ograniczenia zbycia są potencjalną przeszkodą w zarządzaniu czy zbyciu nieruchomości i utrudniają jej wynajem/ użytkowanie.

4. Wnioski i rekomendacje

Szczegółowa analiza wybranych przypadków oraz ogólna analiza całkowitego zasobu nieruchomości nieużytkowanych w badanej strefie, pozwoliła na identyfikację kluczowych czynników powodujących powstawanie zjawiska pustostanów.

Dominującym czynnikiem jest stan techniczny budynków. Część badanych nieruchomości jest już wyłączona z użytkowania, dla dwóch kolejnych takie działanie jest planowane. Natomiast właściciele 11 z 35 (ponad 31%) budynków planują działania rewitalizacyjne nieruchomości obejmujące remont.

W celu eliminacji zjawiska pustostanów, budynki w średnim i dostatecznym stanie technicznym oraz objęte ochroną konserwatorską, powinny podlegać gruntownym remontom. Jeżeli remont przeprowadzany jest w ramach miejskich programów rewitalizacji, warto w jego zakres włączyć podniesienie atrakcyjności lokali użytkowych. Do zmian, które powinny zostać wzięte pod uwagę należą m.in. zmiana układów mieszkań w celu dopasowania ich do współczesnych oczekiwań rynkowych. Na rynku najbardziej pożądane są mieszkania niewielkich rozmiarów o powierzchni w granicach 40-60 m kw. Lokale należy wyposażyć, co najmniej w wymagane warunkami technicznymi udogodniania, wskazane jest przyłączenie budynków do miejskiej sieci CO, natomiast wyposażanie ich w instalację gazową może być nieuzasadnione ekonomicznie. Warto rozważyć możliwość poprawy dostępności lokali dla osób niepełnosprawnych. Jeżeli jest to możliwe, należy przeanalizować opłacalność nadbudowy budynku.

Do zakresu prac projektowych i budowlanych warto włączyć zagospodarowanie/ przebudowę całego terenu działki, na której znajduje się budynek. Powinny one uwzględnić wprowadzenie i zagospodarowanie zieleni w obrębie działki, odpowiednie zagospodarowanie dojazdów i miejsc postojowych, by parkowanie samochodów nie zdominowało przestrzeni.

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

Bardzo istotne jest odpowiednie rozwiązanie kontroli dostępu do przestrzeni wspólnych.

Budynki w pogarszającym się stanie technicznym lub posiadające znaczną ilość nieużytkowanych lokali należy zabezpieczyć przed czynnikami atmosferycznymi i dostępem osób niepowołanych. Zapobiegnie to degradacji, która może postępować w bardzo szybkim tempie, doprowadzając budynek do ruiny w ciągu kilku lat.

W przypadku budynków w złym i dopuszczającym stanie technicznym, wskazane jest przeprowadzenie ekonomicznej analizy opłacalności remontu. Jeżeli budynek nie posiada wartości zabytkowych lub innych, jego wyburzenie i budowa nowego budynku mogą być uzasadnione finansowo. Umożliwi to zaprojektowanie i wybudowanie budynku w oparciu o współczesne wymagania i standardy użytkowe.

Wskazanym narzędziem prawnym dotyczącym zainwestowania działek jest objęcie ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ukazuje to w sposób jednoznaczny inwestorowi potencjał działki, ułatwia prognozowania kosztów inwestycji i usprawnienie procesu wyboru gruntów pod zamierzenie budowlane. (Rekomendowane rozwiązania prawne i finansowe opisano w Analizie prawnej – Zadanie 3)

Pomocne dla inwestorów jest przygotowanie działek do sprzedaży i podniesienie ich atrakcyjności. Taki proces powinien zawierać indywidualną analizę problemów wskazanej działki, które można wyeliminować przed sprzedażą.

Poniższa tabela przedstawia przykłady działań niwelujących oraz zapobiegających powstawaniu pustostanów oraz przewidywane skutki wprowadzenia tych działań.

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 Działania zapobiegawcze powstawaniu pustostanów – czynniki techniczne, użytkowe i związane z procesem budowlanym

	DZIAŁANIE	SKUTEK
BUDYNEK	Zawieranie umów, dzierżawy długoterminowej/wieczystej budynku będącego w posiadaniu gminy, w zamian za przeprowadzenie określonego umową remontu., Ponadto sposób i warunki użytkowania należy zdefiniować prawnie.	Remont budynku należącego do gminy z pieniędzy prywatnych
	System grantów na cele remontów poszczególnych elementów budynku	Poprawa stanu technicznego i estetycznego budynków
	System dopłat z funduszy UE na dostosowanie budynku do potrzeb os. niepełnosprawnych	Poprawa dostępności budynku do potrzeb os. niepełnosprawnych
	Program przyłączania do miejskiej sieci CO, np. współfinansowany ze środków ochrony środowiska	Poprawa wyposażenia technicznego budynku oraz zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza spalinami z pieców węglowych
	Program poprawy charakterystyki energetycznej budynków, poprzez docieplanie ścian i dachów, np. współfinansowany ze środków ochrony środowiska	Poprawa stanu technicznego budynku oraz wiążącą się z tym naprawa elewacji
	Sporządzenie wytycznych konserwatorskich dla budynków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, dostępnych dla inwestora przed nabyciem nieruchomości	Usprawnienie procesu uzgadniania projektu z organami ochrony zabytków. Przyspieszenie procesu budowlanego i ułatwienie deweloperowi prognozowania kosztów inwestycji.
	Podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznej: • uspokojenie ruchu • wprowadzanie nowej zieleni miejskiej i przestrzeni publicznych • podnoszenie jakości przestrzeni miejskiej(ulice, place, parki)	Długofalowe, trwałe podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej działek i budynków w rejonie objętym działaniem. (Cisza i bliskość zieleni to najbardziej pożądane przez mieszkańców śródmieścia walory lokalizacji)
	Objęcie terenów śródmiejskich MPZP. Jednoznaczne określenie warunków istotnych dla inwestorów planujących przebudowę: • wskazanie warunków ć	Przyspieszenie procesu budowlanego i ułatwienie deweloperowi prognozowania kosztów inwestycji.

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

	DZIAŁANIE	SKUTEK
	przebudowy i adaptacji budynku • określenie liczby miejsc postojowych (realistyczne) • określenie możliwości zmiany sposobów użytkowania budynków	
DZIAŁKA	Uwzględnienie w cenie nieruchomości kosztów przeniesienia sieci biegnących przez działkę	Niwelacja problemu sieci miejskich w działkach inwestycyjnych. Podniesienie atrakcyjności działek przeznaczonych do sprzedaży
	Uporządkowanie spraw związanych z samowolami budowlanymi (otwory przebite w ścianach szczytowych kamienic)	Usprawnienie procesu budowlanego. Umożliwienie bardziej efektywnego zagospodarowanie terenu inwestycji poprzez możliwość dobudowania nowego budynku do sąsiedniego w granicy działki
	Objęcie terenów śródmiejskich MPZP. Jednoznaczne określenie warunków istotnych dla inwestorów planujących budowę: • precyzyjne określenie parametrów mających wpływ na potencjalną powierzchnię użytkową inwestycji • określenie liczby miejsc postojowych (realistyczne) • wskazanie planowanych funkcji •	Usprawnienie procesu pozyskiwania/wyboru gruntów pod inwestycje. Ułatwienie deweloperowi prognozowania kosztów inwestycji.
	Sporządzenie wytycznych konserwatorskich dla każdej działki objętej wpisem, dostępnych dla inwestora przed nabyciem nieruchomości.	Usprawnienie procesu uzgadniania projektu z organami ochrony zabytków. Przyspieszenie procesu budowlanego i ułatwienie deweloperowi prognozowania kosztów inwestycji.
	Scalenie działek o problematycznych kształtach	Bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu inwestycji

Źródło: Fest Architekci

Przeprowadzona analiza wykazała, że priorytetowym działaniem w ramach programów rewitalizacji powinna być poprawa stanu technicznego budynków.

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

W dalszej kolejności w celu ograniczenia negatywnego wpływu czynnika administracyjnego, rekomendowane jest objęcie badanego obszaru planami zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie zachęt do inwestowania (przykładowo ulgi podatkowe, objęcie części obszaru specjalną strefą ekonomiczną), a także uruchomienie i wprowadzenie narzędzi tj. przejęcie zarządu lub własności (wykup) nieruchomości zaniedbanych, co do których właściciel nie podejmuje żadnych kroków w celu poprawy sytuacji. Analiza dostępnych narzędzi prawnych i rekomendacje ich użycia znajdują się w raporcie Zadanie 2 – Analiza prawna.

Należy podkreślić, że kluczowym jest połączenie działań rewitalizacji mających na celu podniesienie jakości i stanu technicznego budynków z działaniami rewitalizacji w sferze społecznej.

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

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ Z PROGRAMU OPERACYJNEGO POMOC TECHNICZNA 2007-2013

Analiza możliwości wprowadzenia instrumentów prawnych zapobiegających problemowi powstawania pustostanów

Szczegółowy zakres analizy prawnej obejmuje:

1. Metodyka pracy i cele analizy problemów prawnych, które mają wpływ na powstawanie pustostanów oraz instrumentów prawnych dostępnych jednostkom samorządu w obecnym stanie prawnym 3
   1.1 Cel i przedmiot analizy 3
   1.2 Zakres merytoryczny analizy: 3
2. Identyfikacja i analiza problemów prawnych, które mają wpływ na powstawanie pustostanów oraz instrumentów prawnych dostępnych jednostkom samorządu w obecnym stanie prawnym 5
   2.1 Roszczenia reprywatyzacyjne byłych właścicieli nieruchomości oraz ich spadkobierców 5
   2.2 Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 10
   2.3 Nieruchomości skrajnie zaniedbane lub grożące zawaleniem 12
   2.4 Wynajmowanie przez gminę lokali użytkowych 23
   2.5 Instrumenty służące do organizacji przestrzeni miejskiej 25
3. Analiza projektowanych aktów prawnych 28
   3.1 Projekty ustaw reprywatyzacyjnych 28
   3.2 Projekty dotyczące rewitalizacji 30
4. Analiza narzędzi prawnych stosowanych w Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej, służących zapobieganiu powstawania pustostanów 34
   4.1 Urzędnik do spraw pustostanów 34
   4.2 Przejęcie zarządzania nad niewykorzystywaną nieruchomością mieszkalną 35
   4.3 Przymusowa sprzedaż nieruchomości 37
   4.4 Przymusowe nabycie nieruchomości 37
   4.5 Ulgi i podwyżki podatkowe 38
   4.6 Programy finansowe 39
   4.7 Organizacje pozarządowe 40
5. Analiza narzędzi prawnych stosowanych w Republice Federalnej Niemiec, służących zapobieganiu powstawania pustostanów 42
   5.1 Przyczyny powstawania pustostanów w Niemczech 42
   5.2 Rodzaje środków służących rewitalizacji miast w Niemczech 42
   5.3 Instrumenty prawne zawarte w *Baugesetzbuch* 48
   5.4 Bauordnungen – ustawy prawo budowlane 58
   5.5 Ulgi finansowe i podatkowe 58
   5.6 Bibliografia: 61

6. Rekomendacje 63
6.1 Rekomendacje dotyczące roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli nieruchomości (ich następców prawnych) oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 63
6.2 Rekomendacje dotyczące nieruchomości skrajnie zaniedbanych lub grożących zawaleniem 64
6.3 Rekomendacje dotyczące rozwiązań angielskich i niemieckich 65
6.4 Projektowana ustawa o rewitalizacji 67
6.5 Wynajmowanie przez gminę pustych lokali użytkowych 67

1. METODYKA PRACY I CELE ANALIZY PROBLEMÓW PRAWNYCH, KTÓRE MAJĄ WPŁYW NA POWSTAWANIE PUSTOSTANÓW ORAZ INSTRUMENTÓW PRAWNYCH DOSTĘPNYCH JEDNOSTKOM SAMORZĄDU W OBECNYM STANIE PRAWNYM

1.1 Cel i przedmiot analizy

Przedmiotem niniejszej części raportu jest analiza systemowej obejmująca:

(a) możliwości wykorzystania obecnych instrumentów prawnych i finansowych dostępnych jednostkom samorządu terytorialnego;

(b) rekomendacje dotyczące zmian systemowych pozwalających na wprowadzanie nowych instrumentów niemożliwych do wykorzystania w obecnym stanie prawnym,

przy wykorzystaniu wiedzy pozyskanej w wyniku dokonania analizy części raportu dotyczącej przyczyn występowania pustostanów w badanym obszarze Miasta Łodzi oraz porównania dobrych praktyk.

Celem niniejszej części raportu jest wskazanie instrumentów, które umożliwią skuteczne działania, mające na celu ponowne zagospodarowanie niezabudowanych działek (w tym parkingów gruntowych) bądź przywrócenie pełnego wykorzystania istniejącej zabudowy (ożywienie lokali użytkowych, wprowadzenie nowych mieszkańców), zapewniając jej utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

1.2 Zakres merytoryczny analizy:

Poniższa analiza zawiera między innymi:

(a) wskazanie przyczyn w oparciu o analizy wykonane w ramach pozostałych części raportu, które mogą być rozwiązane przy wykorzystaniu narzędzi finansowych i prawnych;

(b) podsumowanie i opis obecnych narzędzi prawnych, z rozróżnieniem narzędzi prawa powszechnego i miejscowego oraz narzędzi finansowych, w szczególności mechanizmów fiskalnych (opłat i podatków z tytułu

nieużytkowanych nieruchomości) stosowanych przez jednostki samorządu terytorialnego w Polsce;

(c) porównanie instrumentów prawnych oraz dobrych praktyk prawnych i finansowych zapobiegania powstawaniu pustostanów dostępnych w Polsce, w Niemczech i Wielkiej Brytanii;

(d) syntezę ustaleń wynikających z analiz oraz zestaw rekomendacji dla jednostek samorządu terytorialnego oraz instytucji stanowiących prawo;

W niniejszej części raportu zastosowano metodę analizy prawnej oraz analizy prawnoporównawczej, jeśli chodzi o mechanizmy prawne dostępne w polskim, niemieckim i angielskim systemie prawnym. Do analizy wykorzystano dostępną Wykonawcy wiedzę oraz zasoby naukowe opisane w bibliografii pod koniec każdego rozdziału.

Część prawnoporównawcza została przygotowana przez prawników Allen & Overy A.Pędzich sp.k. we współpracy z prawnikami z kancelarii Allen & Overy LLP w Wielkiej Brytanii i w Niemczech. Informacje dotyczące prawa niemieckiego i angielskiego zostały opracowane w oparciu o publicznie dostępne źródła i nie stanowią porady prawnej z punktu widzenia prawa angielskiego i niemieckiego. Opis zagranicznych instytucji i pojęć prawnych zawarty w niniejszym raporcie w języku polskim ze względów językowych i semantycznych może nie odzwierciedlać w pełni ich znaczenia w języku obcym.

Recenzenci:

prof. dr hab. Aleksandra Nowakowska, dr Mariusz E. Sokołowicz, mgr Ewa M. Boryczka

Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

2. IDENTYFIKACJA I ANALIZA PROBLEMÓW PRAWNYCH, KTÓRE MAJĄ WPŁYW NA POWSTAWANIE PUSTOSTANÓW ORAZ INSTRUMENTÓW PRAWNYCH DOSTĘPNYCH JEDNOSTKOM SAMORZĄDU W OBECNYM STANIE PRAWNYM

2.1 Roszczenia reprywatyzacyjne byłych właścicieli nieruchomości oraz ich spadkobierców

W latach 1944-1962 na podstawie wydanych w tym okresie ustaw lub dekretów, a niekiedy również z ich pogwałceniem, na własność państwa zostało przejętych wiele nieruchomości dotychczas będących własnością prywatną. Przejęcia dokonywano w szczególności w stosunku do nieruchomości porzuconych po II wojnie światowej, ale również w stosunku do nieruchomości, których właściciele utrzymali ich posiadanie po zakończeniu wojny. Nieruchomości będące własnością prywatną przechodziły na własność Skarbu Państwa między innymi na mocy dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. 1946 nr 13 poz. 87, dalej: **Dekret**), dekretu z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych do realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. 1949 nr 27 poz. 197, dalej: **Dekret wywłaszczeniowy**) oraz ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. 1958 nr 17 poz. 70, dalej: **Ustawa wywłaszczeniowa**).

Od czasu zmiany systemu politycznego w Polsce tj. od 1989 r., byli właściciele zgłaszają żądania zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Opracowanych zostało wiele projektów ustaw mających na celu uregulowanie procesu reprywatyzacji, jednak dotychczas żadna z nich nie przeszła pomyślnie procesu legislacyjnego. Biorąc pod uwagę brak rozwiązań ustawowych, które wprost określałyby sposób postępowania w sprawach roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli, spory prowadzone w tym zakresie są ograniczone do tzw. „reprywatyzacji sądowej". Najważniejszą różnicą między reprywatyzacją ustawową, a reprywatyzacją sądową jest sposób oceny zasadności roszczeń reprywatyzacyjnych. W przypadku reprywatyzacji sądowej, zasadność roszczenia jest zależna od zasadności decyzji wywłaszczeniowej, na podstawie której odebrana została własność nieruchomości. Zasadność takiej decyzji oceniana jest przez pryzmat przepisów prawnych obowiązujących w czasie jej wydawania. Dotychczas opracowywane projekty ustaw reprywatyzacyjnych zakładały natomiast reprywatyzację powszechną, nie

uzależniając zasadności roszczeń reprywatyzacyjnych od zgodności z prawem decyzji wywłaszczeniowej. (K. Osajda, 2009).

(a) Nieruchomości poniemieckie i opuszczone po II wojnie światowej

Niektóre nieruchomości, do których zgłaszane są roszczenia reprywatyzacyjne to nieruchomości przejęte na własność Skarbu Państwa na mocy Dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, który miał zastosowanie m.in. do nieruchomości poniemieckich, a także nieruchomości, których właściciele utracili ich posiadanie w związku z rozpoczęciem II Wojny Światowej i nie odzyskali go po jej zakończeniu. Zgodnie z art. 15 Dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, osoby, które utraciły posiadanie nieruchomości w związku z rozpoczęciem II wojny światowej, mogły w terminie do 31 grudnia 1947 r. złożyć wniosek o przywrócenie posiadania majątku, który powinien być, co do zasady, rozpatrzony pozytywnie, pod warunkiem, iż w danym stanie faktycznym nie występowały przeszkody określone w art. 22 Dekretu. Przeszkodami do przywrócenia posiadania było przejęcie majątku na rzecz Skarbu Państwa na mocy dekretu z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. 1946 nr 3 poz. 17) a także zgłoszenie zarzutu przez władzę lub instytucję bezpośrednio podległą ministerstwu sprawującemu zarząd nad majątkiem.

W przypadku niezgłoszenia wniosku o przywrócenie posiadania w wyżej wskazanym terminie, Skarb Państwa nabywał majątek przez zasiedzenie. W stosunku do nieruchomości, termin zasiedzenia wynosił 10 lat, a w stosunku do ruchomości – 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym zakończona została wojna. Na podstawie wniosku właściwego urzędu likwidacyjnego tak uzyskane prawo własności ujawniane było w księgach hipotecznych. Niekiedy urzędy likwidacyjne rezygnowały ze zgłaszania wniosku o wpisanie prawa własności Skarbu Państwa do księgi hipotecznej nieruchomości, co nie oznacza jednak, że Skarbowi Państwa prawo własności nie przysługuje. Państwo nabywało prawo własności nieruchomości po spełnieniu dwóch przesłanek: (a) nieruchomość stanowiła majątek opuszczony w rozumieniu Dekretu oraz (b) upłynął termin zasiedzenia. W przypadku spełnienia tych przesłanek, prawo własności Skarbu Państwa pozostaje w mocy i może być stwierdzone orzeczeniem sądu o charakterze deklaratoryjnym, wydanym w

trybie nieprocesowym (tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt: III CZP 98/14).

(b) Nieruchomości przejęte na podstawie umów międzynarodowych

Polska Rzeczpospolita Ludowa zawarła szereg międzynarodowych umów indemnizacyjnych m. in. z Kanadą, Stanami Zjednoczonymi, Francją, Danią, Szwajcarią, Szwecją, Wielką Brytanią czy Norwegią. Umowy te miały na celu uregulowanie roszczeń byłych właścicieli nieruchomości położonych w Polsce, będących obywatelami państwa-strony umowy indemnizacyjnej, poprzez wypłatę ryczałtowych odszkodowań na rzecz państw będących drugą stroną umowy. Zgodnie z postanowieniami tych umów, roszczenia związane z nacjonalizacją lub innym przejęciem przez Polskę mienia zgłaszane do rządów tych państw przez ich obywateli, nie miały być przez te rządy popierane ani przedstawiane rządowi polskiemu. W przypadku zaś przedstawienia takich roszczeń bezpośrednio rządowi polskiemu, przekazane miały być rządowi państwa, które otrzymało takie ryczałtowe odszkodowanie.

Wyżej wskazane umowy międzynarodowe nie zostały opublikowane ani ogłoszone, przez co kwestionowano ich moc obowiązującą, co znacząco utrudniało rządowi polskiemu przejmowanie nieruchomości na własność na tej podstawie. W celu uniknięcia tych wątpliwości, uchwalona została ustawa z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. 1968 nr 12 poz. 65), która w art. 3 przewiduje możliwość wpisania do księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości. Wpis może zostać dokonany na podstawie deklaratoryjnej decyzji Ministra Finansów, która wydawana jest po zbadaniu czy zostały spełnione przesłanki:

(i) czy nieruchomość nie znajduje się we władaniu osoby, która uzyskała odszkodowanie

(ii) czy nieruchomość objęta została zakresem umowy indemnizacyjnej oraz

(iii) czy osobom uprawnionym wypłacone zostało odszkodowanie na podstawie tej umowy.

Ustawa jest wciąż obowiązująca, jednak skorzystanie z przewidzianego przez nią trybu może okazać się problematyczne ze względu na trudności z uzyskaniem decyzji Ministra Finansów uprawniającej do dokonania wpisu. Brak możliwości uzyskania pozytywnej decyzji Ministra Finansów wynika w wielu przypadkach z zagubienia lub zniszczenia w czasie transformacji ustrojowej państwa polskiego list określających, które nieruchomości przeszły na rzecz Skarbu Państwa. Listy takie zachowały się jednak w stosunku do umów ze Stanami Zjednoczonymi oraz Wielką Brytanią. Możliwe jest również zgłoszenie wniosku do państw, które podpisywały z Polską umowy indemnizacyjne o uzyskanie kopii takich dokumentów, o ile zachowały się one w tamtejszych archiwach.

(c) Nieruchomości przejęte na podstawie wywłaszczenia

Nieruchomości przejmowane były również na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji wywłaszczeniowych wydawanych w oparciu o przepisy m. in. wspomnianych wyżej Dekretu wywłaszczeniowego oraz Ustawy wywłaszczeniowej. Tak jak zaznaczono wcześniej, byli właściciele, którzy utracili własność nieruchomości właśnie wskutek wywłaszczenia, mogą dochodzić zwrotu nieruchomości lub odszkodowania za utraconą własność na drodze sądowej.

W celu wystąpienia z powództwem cywilnym o zwrot wywłaszczonej nieruchomości lub odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia, byli właściciele nieruchomości (oraz ich następcy prawni) muszą najpierw wystąpić o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej. Decyzje oceniane powinny być w świetle przepisów obowiązujących w czasie ich wydania. Decyzja wywłaszczeniowa może zostać podważona na drodze sądowoadministracyjnej. Jeśli wydane zostanie orzeczenie stwierdzające nieważność decyzji, byli właściciele mogą dochodzić zwrotu nieruchomości. Wskazać jednak należy, iż nie można stwierdzić nieważności decyzji administracyjnej, jeżeli wywołała ona nieodwracalne skutki prawne – w takim przypadku stwierdza się, że decyzja wydana została z naruszeniem prawa, a byłym właścicielom przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze. Decyzja stwierdzająca nieważność lub wydanie decyzji z naruszeniem prawa otwiera byłym właścicielom drogę do wystąpienia z roszczeniami odpowiednio o zwrot nieruchomości lub odszkodowanie. W przypadku stwierdzenia nieważności decyzji, byli właściciele mogą się ubiegać o zwrot

nieruchomości w naturze, który jest często zdecydowanie bardziej niekorzystny dla gminy niż wypłata odszkodowania ze względu na przykład na aktualny sposób zagospodarowania tej nieruchomości.

Należy również zaznaczyć, że Skarb Państwa wielokrotnie wszczynał postępowania sądowe w celu stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości. W przypadku bowiem gdy nieruchomości przejęte zostały ponad 30 lat temu, termin zasiedzenia nieruchomości do czasu zgłoszenia roszczenia powinien już upłynąć, nawet w przypadku przyjęcia, że Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze. Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 stycznia 2013 r. (sygn. akt I CSK 704/12). Zgodnie z tym postanowieniem, bieg terminu zasiedzenia uległ zawieszeniu do 1985 r. w związku z realnym brakiem możliwości wzruszenia decyzji wywłaszczeniowej do tego czasu i braku możliwości wystąpienia przez byłych właścicieli z roszczeniami windykacyjnymi w stosunku do nieruchomości. W świetle tego stanowiska Sądu Najwyższego nie można jednak wykluczyć, iż w najbliższym czasie Skarb Państwa będzie mógł skutecznie wnieść o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, jako że termin zasiedzenia w przypadku przyjęcia, iż jego bieg pozostawał zawieszony jedynie do 1985 r., a zatem upłynie już w 2015 r.

Czas trwania zawieszenia biegu terminu zasiedzenia jest jednak nadal przedmiotem rozbieżności w orzecznictwie. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2014 r. (sygn. akt: V CSK 405/13), każdy przypadek zawieszenia biegu terminu zasiedzenia w związku z niemożnością dochodzenia roszczeń przed 1989 r. ze względów politycznych, powinien być analizowany indywidualnie, a osoba powołująca się na niemożność dochodzenia roszczeń z tych względów powinna wykazać, jakie okoliczności spowodowały brak takiej możliwości. Okres zawieszenia biegu terminu zasiedzenia może się zatem różnić w zależności od okoliczności sprawy, w każdym wypadku powoływania się na okoliczności polityczne związane z ustrojem PRL, nie powinno jednak ulegać wątpliwości, że bieg terminu zasiedzenia zaczął biec ponownie po zmianie systemu politycznego.

Postępowanie sądowe o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości jest wszczynane na wniosek, który może zgłosić każdy zainteresowany. Wniosek podlega opłacie stałej 2000 PLN. W przypadku, gdy nie są znane osoby

zainteresowane (np. właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy) inne niż wnioskodawca, sąd obligatoryjnie wzywa te osoby do udziału w postepowaniu przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim, którego koszt ponosi wnioskodawca. Jeżeli właściciel nieruchomości lub jego spadkobiercy są znani, jednak nie jest znane ich miejsce pobytu, konieczne będzie ustanowienie dla tych osób kuratora, którego wynagrodzenie obciąża wnioskodawcę jako podmiot, którego wniosek spowodował konieczność ustanowienia kuratora.

2.2 Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

W związku z zawirowaniami społecznymi po II wojnie światowej, wiele nieruchomości wciąż ma nieuregulowany stan prawny. Po śmierci ostatnich znanych właścicieli nieruchomości, czy to w czasie II wojny światowej czy też już po jej zakończeniu, nie zgłosili się następcy prawni, którym przysługuje prawo własności nieruchomości. Niekiedy niezgłoszenie się następców prawnych było spowodowane ich brakiem, czasami jednak następcy prawni nie byli zainteresowani uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości ze względu na jej zły stan faktyczny.

Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stanowią poważny problem dla administracji publicznej i samorządu terytorialnego, ze względu na brak możliwości podjęcia jakichkolwiek działań mających na celu renowację czy też wyburzenie znajdujących się na nich budynków.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości może zostać dokonane przez przeprowadzenie postępowania spadkowego w celu ustalenia następców prawnych ostatnich znanych właścicieli nieruchomości. Gmina jest jednym z podmiotów uprawnionych do wystąpienia o stwierdzenie nabycia spadku. Po otrzymaniu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku, sąd ogłasza w prasie ogólnopolskiej o wezwaniu spadkobierców do stawienia się w celu objęcia spadku. W przypadku niezgłoszenia się żadnego spadkobiercy w ciągu 6 miesięcy od publikacji ogłoszenia, sąd wydaje postanowienie o nabyciu spadku przez gminę lub Skarb Państwa.

W przypadku, gdy nieruchomość nie posiada księgi wieczystej i nie istnieją żadne inne dokumenty pozwalające na ustalenie osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, gmina ma możliwość wywłaszczenia jej na podstawie

art. 113 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014.518 j.t., dalej: **u.g.n.**) nawet w przypadku, gdy jej stan prawny jest nieuregulowany. Wywłaszczenie podlega jednak ograniczeniom wynikającym z tej ustawy, w szczególności może zostać dokonane jedynie na cel publiczny oraz za wypłatą odszkodowania.

W celu dokonania wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, Starosta ogłasza o zamiarze wywłaszczenia w prasie ogólnopolskiej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości i na stronie internetowej starostwa. W razie niezgłoszenia się osób uprawnionych w ciągu 2 miesięcy, Starosta może wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe oraz wydać postanowienie o przejściu własności nieruchomości na gminę lub Skarb Państwa.

Jeżeli zgłoszą się uprawnione osoby, muszą udowodnić swoje prawa do nieruchomości, przedstawiając odpowiednie dokumenty. Jeżeli osoby te wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego powinno być poprzedzone negocjacjami z tymi osobami.

Wywłaszczenie może zostać dokonane jedynie za uprzednią wypłatą odpowiedniego odszkodowania. Odszkodowanie powinno zostać wypłacone w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej wywłaszczanej nieruchomości, która określana jest jako najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku z uwzględnieniem cen transakcyjnych na rynku przy przyjęciu, że strony były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej i miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. W przypadku, gdy nieruchomość ma ustalony stan prawny, odszkodowanie należy się osobom, którym przysługuje do niej prawo własności. Jeśli natomiast właściciele nieruchomości są nieznani lub odmawiają przyjęcia odszkodowania, należy je wpłacić do depozytu sądowego na okres 10 lat (T. Woś, 2011).

Wywłaszczenie może zostać dokonane jedynie w stosunku do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, lub dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Istotnym ograniczeniem dotyczącym wywłaszczenia jest zatem konieczność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazania w nim obszarów przeznaczonych na określone cele publiczne albo wydanie decyzji o

ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przykładowy katalog celów publicznych podany został w art. 6 u.g.n i zawiera m.in.

(a) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, linie kolejowe i drogi wodne, urządzenia transportu publicznego;

(b) opiekę nad zabytkami;

(c) wykorzystanie budynku na siedzibę urzędu, sądu, prokuratury, szkoły, uczelni, placówki opieki zdrowotnej, przedszkole, dom opieki społecznej, obiekt sportowy, areszt, zakład karny lub pocztę;

(d) urządzenie w budynku miejsca pamięci narodowej.

Wskazać jednak należy, iż jeżeli w ciągu 7 lat od dnia wydania decyzji o wywłaszczeniu nie zostaną rozpoczęte prace prowadzące do realizacji celu publicznego lub w ciągu 10 lat od decyzji cel ten nie zostanie osiągnięty, byli właściciele i ich spadkobiercy mogą ubiegać się o zwrot tej nieruchomości, jednocześnie oddając sumę odszkodowania.

2.3 Nieruchomości skrajnie zaniedbane lub grożące zawaleniem

(a) Nieruchomości nienależące do gminy

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości uniemożliwia podjęcie przez jednostki samorządu terytorialnego jakichkolwiek działań mających na celu renowację znajdujących się na nich budynków albo ich wyburzenie w przypadku złego stanu takich budynków.

Przeprowadzenie remontu lub modernizacji budynków, znajdujących się w rejestrze zabytków jest znacznie uproszczone, gdyż budynki te podlegają specjalnej ochronie. Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014.1446 j.t., dalej: **u.o.z.**) wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie, w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze

względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku. Gmina może również samodzielnie wykonać prace określone w decyzji na zasadzie wykonania zastępczego. W takim przypadku, konserwator zabytków wydaje decyzję, w której określa wysokość wierzytelności gminy z tytułu wykonania zastępczego, co umożliwia gminie wystąpienie z roszczeniem regresowym w stosunku do właściciela budynku, w wysokości określonej w tej decyzji. Stwierdzona decyzją wierzytelność regresowa gminy podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości zabudowanej budynkiem znajdującym się w rejestrze zabytków. Warto również wspomnieć, iż właściciel zabytku, który nie zabezpieczył go odpowiednio m. in. przez zniszczeniem, podlega karze aresztu, grzywny lub ograniczenia wolności.

Wiele budynków skrajnie zaniedbanych nie znajduje się w rejestrze zabytków, gmina zaś nie ma możliwości złożenia wniosku o umieszczenie ich w tym rejestrze. Wniosek taki złożyć może jedynie właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. Konserwator zabytków może wpisać budynek do rejestru zabytków z urzędu. W stosunku do budynków, które mogą zostać uznane za zabytki, gmina może zasygnalizować konserwatorowi zabytków konieczność umieszczenia budynku w rejestrze, co jednak nie obliguje konserwatora do podjęcia jakichkolwiek działań w tym zakresie. Nawet jednak w przypadku, gdy budynek nie znajduje się w rejestrze zabytków, na podstawie art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 2013 poz. 1409 t.j.), na jego właścicielu ciąży obowiązek utrzymywania go w należytym stanie technicznym. W przypadku niedotrzymania tego obowiązku, właściciel podlega karze grzywny nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Ustawa prawo budowlane przewiduje ponadto obowiązek poddawania niektórych obiektów budowlanych okresowej kontroli pod względem ich prawidłowego stanu technicznego. Obowiązek ten nie dotyczy m.in. budynków mieszkalnych czy budownictwa letniskowego i zagrodowego. Jednakże w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego mogącego spowodować zagrożenie życia, lub zdrowia ludzkiego lub bezpieczeństwa mienia lub środowiska, organ nadzoru budowlanego może nakazać przeprowadzenie kontroli stanu technicznego obiektu oraz zażądać przedstawienia ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego obiektu lub jego części. W przypadku, gdy wyniki kontroli wykażą nieprawidłowości, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Niedopełnienie tego obowiązku może skutkować np.

uszczerbkiem na zdrowiu lub śmiercią osoby, czy też katastrofą budowlaną, w takim zaś przypadku, właściciel lub zarządca obiektu, może odpowiadać np. za przestępstwo nieumyślnego spowodowania śmierci czy uszczerbku na zdrowiu na podstawie kodeksu karnego w związku z niedopełnieniem przez niego obowiązków w postaci dbania o należyty stan techniczny budynku. W przypadku, gdy stan techniczny budynku stwarza niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia i niezbędne jest niezwłoczne podjęcie działań mających na celu usunięcie takiego niebezpieczeństwa, gmina może na koszt właściciela zastosować niezbędne środki zabezpieczające. Gmina nie jest jednak w tym przypadku uprawniona do podjęcia działań wykraczających poza działania zabezpieczające. Przykładowo, jeżeli odpada tynk z elewacji, gmina może założyć siatki ochronne, w celu uchronienia przechodniów przed odpadającym tynkiem, jednak nie może dokonać remontu elewacji. Gminie przysługuje roszczenie regresowe z tytułu wykonanych prac w stosunku do właściciela nieruchomości. Wysokość wierzytelności powinna zostać stwierdzona decyzją organu nadzoru budowlanego, która po uprawomocnieniu umożliwia zabezpieczenie wierzytelności hipoteką przymusową.

Budynki, które nie są poddawane okresowym kontrolom na podstawie przepisów prawa budowlanego również powinny być przez właścicieli i zarządców utrzymywane w należytym stanie technicznym. Właściwy inspektor nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany zagraża lub może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, może nakazać właścicielowi nieruchomości lub zarządcy nieruchomości usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, adresatem decyzji może być podmiot, w którego władaniu faktycznie znajduje się nieruchomość. Jednocześnie, inspektor nadzoru budowlanego może zakazać korzystania z tego obiektu do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Nieruchomości, które nie należą do gminy, mogą zostać wywłaszczone na rzecz gminy na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do wywłaszczenia będą miały zastosowanie ograniczenia takie jak zostały opisane w punkcie 1.2. powyżej tj. może zostać dokonane jedynie w stosunku do nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone na cel publiczny lub nieruchomości w stosunku, do których

wydana została decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Katalog celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami znajduje się w art. 6 pkt 1-9b tej ustawy, chociaż art. 6 pkt 10 u.g.n. przewiduje także, że cele publiczne mogą zostać określone w innych ustawach. Jako przykłady celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, które mogą mieć zastosowanie w stosunku do nieruchomości położonych w Łodzi można wskazać:

(a) budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych, oraz

(b) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (zgodnie z art. 3 pkt 1 tej ustawy, zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową), czy

(c) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, linie kolejowe i drogi wodne lub urządzenia transportu publicznego. Cele publiczne określone w innych ustawach to np. budowa i ustanawianie muzeów, które zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (Dz. U. 2012 poz. 987 t.j.) pełnią cele publiczne.

Wywłaszczenie nieruchomości umożliwia gminie dokonanie remontu lub modernizacji położonego na niej budynku na własny koszt. Z punktu widzenia interesów gminy istnieje jednak ryzyko żądania zwrotu nieruchomości przez jej dotychczasowego właściciela za zwrotem odszkodowania w przypadku, gdy wskazany w decyzji wywłaszczeniowej cel publiczny nie zostanie osiągnięty lub nie zostaną rozpoczęte prace mające na celu jego osiągnięcie. Biorąc pod uwagę konstytucyjnie zagwarantowaną ochronę własności prywatnej, wywłaszczenie nieruchomości powinno być jednak rozwiązaniem ostatecznym, stosowanym przede wszystkim w przypadkach, gdy zaniedbanie budynku wynika w dużej mierze z braku woli właściciela do podejmowania jakichkolwiek czynności mających na celu utrzymanie go w dobrym stanie.

Instrumentem, który może zachęcić właścicieli budynków do utrzymywania ich w należytym stanie technicznym oraz zapobieganiu powstawania pustostanów jest **podatek od nieruchomości**, którego szczegółowe stawki, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2014 poz. 849 t.j., dalej również: **u.p.o.l.**) ustalane są uchwałą rady gminy. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, **gmina może różnicować wysokość stawki podatku od nieruchomości dla budynków między innymi w zależności od stanu i wieku budynku oraz sposobu jego wykorzystywania**. Przepis ten umożliwia gminie ustanowienia zwolnień od podatku od nieruchomości np. przez pewien okres czasu od przeprowadzenia działań renowacyjnych. Gmina może również wprowadzić wyższe stawki podatku (z zastrzeżeniem, iż nie mogą one przekraczać limitów ustawowych określonych w art. 5 u.p.o.l.") w stosunku do pustostanów lub budynków w złym stanie technicznym.

Jedną z przyczyn powstawania pustostanów jest również rozdrobnienie właścicielskie nieruchomości, które może powodować trudności w podejmowaniu decyzji np. dotyczących prac remontowych. Przyczyna ta obejmować może dwie sytuacje: rozdrobnienie właścicielskie wynikające z wyodrębnienia lokali lub ze współwłasności. Rozwiązaniem problemu rozdrobnienia właścicielskiego może być nabycie przez jednego ze współwłaścicieli prawa własności pozostałych części nieruchomości. W przypadku, gdy właściciele lokali lub współwłaściciele nieruchomości nie mogą dojść do porozumienia, w ograniczonych przypadkach można doprowadzić do przymusowego zbycia lokalu przez jednego z właścicieli lub przez sądowe zniesienie współwłasności.

Przymusowa sprzedaż lokalu została uregulowana w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 t.j.), można ją przeprowadzić w stosunku do właściciela, który:

(a) długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat,

(b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,

(c) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Żądanie sprzedaży lokalu może być dochodzone przez wspólnotę mieszkaniową (oraz prokuratora) na drodze procesu cywilnego. Gmina nie ma możliwości wytoczenia takiego powództwa samodzielnie, jednak w przypadku gdy jest właścicielem jednego z lokali w budynku, może jednak uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą dotyczącą wytoczenia powództwa. Wspomnieć jednak należy, iż przymusowa sprzedaż lokalu jest rozwiązaniem ostatecznym, a praktyka sądów pokazuje, że zaniedbania, których dopuszcza się właściciel muszą być poważne i notoryczne.

Sądowe zniesienie współwłasności następuje na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Sądowego zniesienia współwłasności może żądać każdy ze współwłaścicieli, a także prokurator.

Postępowanie przeprowadzane jest w trybie nieprocesowym i może uwzględniać:

(a) podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z wyrównaniem różnicy wartości przez dopłaty;

(b) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli,

(c) licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny).

Postępowanie takie może zostać wszczęte przez gminę w przypadku gdy jest ona współwłaścicielem nieruchomości.

Powodem zaniedbania budynku często jest brak środków finansowych właściciela na utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym. Rozwiązaniem w takim przypadku byłoby rozważenie udzielenia przez gminę pomocy finansowej właścicielom, co może okazać się w niektórych przypadkach znacząco utrudnione lub nawet niemożliwe, ze względu na liczne ograniczenia w zakresie wydatkowania środków własnych przez jednostki samorządu terytorialnego.

Sposób udzielania dotacji przez gminę reguluje ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 nr 157 poz. 1240, dalej: **u.f.p**.) oraz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 poz. 594 t.j., dalej: **u.s.g.**). Kontrolę nad gospodarką finansową gmin i związków sprawują regionalne izby obrachunkowe (art. 62 u.s.g.).

Zgodnie z art. 221 u.f.p. podmioty niezaliczane do sektora finansów publicznych i niedziałające w celu osiągnięcia zysku mogą otrzymywać z budżetu jednostki samorządu terytorialnego dotacje celowe na cele publiczne, związane z realizacją zadań tej jednostki, a także na dofinansowanie inwestycji związanych z realizacją tych zadań. Określenie podmiotów niedziałających w celu osiągnięciu zysku nie nastręcza szczególnych problemów. Praktyka jednak pokazuje, iż najbardziej problematycznym zagadnieniem przy określaniu możliwości udzielenia dotacji często okazuje się określenie celów publicznych.

Ważną wskazówką do określenia, na jakie cele może zostać udzielona dotacja jest art. 7 u.s.g. zawierający katalog otwarty zadań własnych gminy, który zawiera m. in. sprawy kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nie ulega zatem wątpliwości, że dozwolone jest udzielanie dotacji osobom fizycznym i prawnym, nieprowadzącym działalności gospodarczej, czy wspólnotom mieszkaniowym na renowację i utrzymanie obiektów zabytkowych. W przypadku budynków niebędących zabytkami, udzielenie dotacji na remont może zostać zakwestionowane przez właściwą regionalną izbę obrachunkową. Przykładem zakwestionowania uchwały rady gminy ze względu na niedopuszczalny sposób wydatkowania środków własnych jest skarga Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu na uchwałę gminy Karpacz, która wprowadzała dotacje dla wspólnot mieszkaniowych działających na terenie gminy. Dotacje te miały zostać przeznaczone między innymi na remont dachu czy elewacji. Sprawa została ostatecznie rozpatrzona wyrokiem z dnia 21 października 2008 r. (sygn. akt III GSK 411/08), w którym Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „Takim celom (celom publicznym – przyp. aut.) nie służy zaś dotacja na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, gdyż taka dotacja służy jedynie właścicielom lokali należącym do wspólnoty mieszkaniowej. Wynika to z art. 13 ust. 1 u.w.l., skoro to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.” W świetle przytoczonego wyroku NSA, udzielanie przez gminę dotacji może być dokonywane jedynie na cele publiczne, za które nie można uznać przeprowadzenia remontu budynku prywatnego.

Takim samym ograniczeniom podlega również udzielanie przez gminę pożyczek na remont budynku osobom fizycznym i prawnym. Co do zasady, gmina może udzielać

pożyczek, jednak pożyczki te mogą być udzielane jedynie w celu wykonania zadań gminy, w szczególności zaspokajania potrzeb publicznych. W sprawie udzielania pożyczek mieszkańcom na cele remontowe wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 4 grudnia 2009 r. (sygn. akt: I Sa/Kr 544/09): „udzielanie nieoprocentowanych pożyczek przez Gminę Miejską K. na remonty budynków, w tym remonty elewacji budynków będących poza Zarządem Budynków Komunalnych nie może być uznane za realizację zadań własnych gminy mieszczących się w zakresie spraw publicznych o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżonych na rzecz innych podmiotów. Pożyczki te są, jak stwierdziło Kolegium RIO przeznaczone na zaspokojenie potrzeb jedynie tych właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, a więc wąskiej grupy mieszkańców, której nie można uznać za wspólnotę samorządową w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.” Również w tym przypadku ograniczeniem w zakresie udzielania przez gminę pożyczek osobom fizycznym i prawnym jest określenie celu publicznego pożyczki. W świetle powyższego wyroku udzielenie pożyczki na potrzeby remontu budynku niewpisanego do rejestru zabytków i będącego własnością prywatną nie może zostać uznane za realizację zadań publicznych.

Jednym ze sposobów na umożliwienie gminie finansowania remontu lub modernizacji obiektów nienależących do gminy, możliwym do zastosowania w praktyce, jest nabywanie przez gminę prawa własności takich nieruchomości, co jednak wiąże się z dużymi nakładami finansowymi. Zasadniczo gmina może nabyć prawo własności nieruchomości na podstawie:

(i) decyzji wywłaszczeniowej (z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w części 1.2.) – co wiąże się z koniecznością wypłaty odszkodowania dotychczasowym właścicielom nieruchomości ewentualnie złożeniem kwoty odszkodowania do depozytu;

(ii) umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielem nieruchomości, co wiąże się z koniecznością zapłaty ceny;

(iii) orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku;

(iv) orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości, co wiąże się z poniesieniem kosztów sądowych o czym szerzej w części 2.1(c).

Możliwe jest także zawieranie przez gminę umów uprawniających do korzystania z nieruchomości (takich jak umowa najmu czy dzierżawy), co uzasadnia czynienie nakładów na przedmiot tego prawa przez gminę jako najemcę czy dzierżawcę. Pomimo że rozwiązanie takie jest zdecydowanie mniej kosztowne w porównaniu z nabyciem własności nieruchomości, należy zwrócić uwagę na fakt, iż obowiązek czynienia nakładów na przedmiot najmu i dzierżawy jest znacząco ograniczony. Istnieje ryzyko zakwestionowania przez Regionalną Izbę Obrachunkową zbyt daleko idących nakładów finansowych na taką nieruchomość.

(b) Nieruchomości należące do gminy

Nieruchomości należące do gminy mogą być odnawiane za pomocą środków własnych tej jednostki – jednym z zadań własnych gminy są właśnie sprawy z zakresu gminnego budownictwa mieszkalnego oraz utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej i obiektów administracyjnych. Przeszkodą do przeprowadzenia remontu lub modernizacji budynków jest jednak ograniczony budżet jednostek samorządu terytorialnego, który może okazać się niewystarczający do tych celów, biorąc pod uwagę szeroki zakres zadań własnych gminy.

Godne uwagi rozwiązanie zostało w tym zakresie przyjęte przez gminę Wałbrzych. Zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych gminy, Wałbrzych udostępnia lokale przeznaczone do remontu we własnym zakresie i na koszt własny przyszłego najemcy. Najemcą lokalu do remontu w pierwszej kolejności mogą być osoby, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które udokumentują pobyt stały w Wałbrzychu, wynoszący co najmniej 2 lata, lub są osobami opuszczającymi domy dziecka, rodziny zastępcze i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz zakłady, w których przebywali nie z własnej woli a przed umieszczeniem w danej placówce – zakładzie zamieszkiwały w Wałbrzychu i nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania, a które w szczególności spełniają poniższe warunki:

(i) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,

(ii) nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób,

(iii) nie osiągają dochodu określonego w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.).

Po zakończeniu remontu, które potwierdzane jest podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, osoba, która dokonała remontu, wstępuje w stosunek najmu tego lokalu na czas nieokreślony i jest uprawniona do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Najemca ma prawo pierwszeństwa nabycia wyremontowanego lokalu, co więcej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXIX/82/04 z dnia 29 września 2004 r., najemca otrzymuje bonifikatę w wysokości 99% wartości lokalu. Rozwiązanie zastosowane w Wałbrzychu nie tylko umożliwia renowację lokali i budynków bez czynienia bezpośrednich nakładów na ten cel przez gminę, ale również przerzuca obowiązek dalszego utrzymywania nieruchomości na osoby wykupujące je (podobne rozwiązanie zastosowano w Łodzi implementując program "Strych", dotyczący adaptacji strychów i poddaszy).

Kolejnym sposobem na przeprowadzenie rewitalizacji bez nadmiernego angażowania środków publicznych jest partnerstwo publiczno-prywatne (dalej również **PPP**), polegające na współpracy sektora publicznego i sektora prywatnego przy realizacji zadań publicznych lub projektów, poprzez współfinansowanie lub inną formę współpracy partnerskiej, w której ryzyko finansowe ponoszone przez sektor publiczny jest w znacznym stopniu ograniczone. Projekty w zakresie remontów i modernizacji często wykonywane są na podstawie koncesji na roboty budowlane, która jest swoistym zamówieniem publicznym na roboty budowlane, gdzie zapłatą jest prawo do eksploatacji obiektu lub zapłata pieniężna wraz z prawem eksploatacji. W przypadku renowacji budynków mających zostać przeznaczonych na cele mieszkaniowe, wynagrodzenie partnera prywatnego może zawierać oprócz wynagrodzenia za prace remontowe i modernizacyjne, miesięczne lub roczne wynagrodzenie za utrzymywanie budynków w należytym stanie technicznym, a także możliwość pobierania wpływów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych.

Wskazać należy, że stawki czynszu za najem lokali służących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podlegają ograniczeniom ustanowionym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014 poz. 150 t.j., dalej również: **u.o.l.**). Ustawa przewiduje, że wysokość stawek czynszu lokali wchodzących do zasobu

mieszkaniowego gminy regulowana jest uchwałą rady gminy. W przypadku zatem, gdy to gmina jest wynajmującym, a jedynie wpływ z tytułu najmu pobierany jest przez partnera prywatnego, stawki czynszu nie mogą przekraczać tych ustalonych uchwałą rady gminy.

Również w przypadku, gdy wynajmującym jest partner prywatny, wysokość czynszu i innych opłat z tytułu używania lokalu poddana jest pewnym ograniczeniom. Zgodnie z art. 9 u.o.l. właściciel może dokonać podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie częściej, niż co 6 miesięcy. Co więcej, art. 8a u.o.l. ogranicza możliwość podwyższania czynszu lub innych opłat za używanie lokalu w przypadku, jeśli wysokość czynszu lub innych opłat w skali roku miałaby przekroczyć lub podwyżka następowałaby z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, jedynie w uzasadnionych przypadkach. Za uzasadniony przypadek podwyżki czynszu, na podstawie art. 8a ust. 4e u.o.l., uważa się podwyżkę czynszu lub innych opłat w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Przy wdrażaniu projektów opartych na PPP należy mieć na uwadze przepisy unijne dotyczące pomocy publicznej i zamówień publicznych.Wielokrotnie bowiem projekty PPP były przedmiotem skarg składanych do Komisji Europejskiej. Przetargi, na podstawie których wyłaniany jest podmiot z którym wykonywany będzie projekt powinny być przeprowadzane z poszanowaniem zasad konkurencji, w sposób jawny i przejrzysty.

Warto również wspomnieć o możliwości finansowania inicjatyw rewitalizacyjnych przy pomocy środków unijnych. Programem unijnym, który wspiera takie inicjatywy jest przede wszystkim inicjatywa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*). W latach 2007-2013 wdrożona została pierwsza transza środków unijnych w ramach tej inicjatywy. Pieniądze przeznaczone zostały m. in. na projekty z zakresu energetyki, rewitalizacji miast czy wsparcia powiązań kooperacyjnych. Kolejna transza dofinansowania przewidziana została na lata 2014-2020. Warunkiem koniecznym skorzystania ze środków inicjatywy JESSICA jest uwzględnienie tego mechanizmu w zapisach Regionalnego Programu Operacyjnego (dalej również: **RPO**).

Niektóre inicjatywy rewitalizacyjne będą mogły zostać zrealizowane m.in. w ramach osi priorytetowej VI "Rewitalizacja i potencjał endogeniczny regionu" RPO

Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020. W ramach działania I tej osi, "Dziedzictwo kulturowe i infrastruktura kultury", dofinansowane będą projekty obejmujące prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków w celu umożliwienia im pełnienia funkcji kulturalnych wraz z zakupem niezbędnego wyposażenia. Zgodnie ze wstępnym Szegółowym opisem osi priorytetowych RPO Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020 renowacja i konserwacja zabytków będzie jednak możliwa tylko, jeśli jej efektem będzie umożliwienie pełnienia przez obiekt funkcji kulturalnej. Dodatkowo w przypadku, gdy otoczenie wokół zabytku (np. ogród, park) wpisane jest do rejestru zabytków, możliwe będzie objęcie wsparciem prac polegających na jego zagospodarowaniu. Beneficjentami programu mają być: jednostki samorządu terytorialnego, związki, stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego, jednostki organizacyjne, jednostki posiadające osobowość prawną, organy administracji rządowej oraz ich jednostki podległe, jednostki sektora finansów publicznych posiadające osobowość prawną, instytucje kultury, organizacje pozarządowe, kościoły i związki wyznaniowe oraz osoby prawne kościołów i związków wyznaniowych, publiczne szkoły artystyczne i uczelnie artystyczne, szkoły wyższe prowadzące działalność w zabytkowych obiektach, archiwa państwowe, PGL Lasy Państwowe i jego jednostki organizacyjne, Lokalne Grupy Działania oraz przedsiębiorcy. Należy jednak zaznaczyć, że w najbliższych miesiącach zostanie wydany zatwierdzony Szegółowy opis osi priorytetowej VI RPO Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020, który może różnić się od opisu osi priorytetowej VI RPO podanego powyżej.

Wytyczne dotyczące sposobu przygotowania RPO oraz wstępne kryteria oceny projektów zostały określone w wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 przygotowanym przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, które zostały szerzej opisane w punkcie 3.2(b).

2.4 Wynajmowanie przez gminę lokali użytkowych

Zasoby lokalowe gminy obejmują również lokale użytkowe. Zasady wynajmowania tych lokali przez gminę ustalane są na podstawie uchwały rady gminy wydanej na podstawie art. 20 ust. 2 pkt 3 u.s.g., Umowa najmu może zostać zawarta na czas określony lub nieokreślony, a sposób ustalenia wysokości czynszu najmu lokali ustalany jest zależnie od trybu zawarcia umowy najmu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje trzy tryby wynajmu lokali: (a) przez przetarg ograniczony, (b) przetarg nieograniczony oraz (c) w drodze bezprzetargowej. Biorąc pod uwagę fakt, iż do najmu lokali będących zasobem gminy stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o najmie, w zasadzie w każdym z tych trybów dozwolone jest ustalenie czynszu na podstawie wysokości obrotów najemcy. Wskazać jednak należy, iż w trybie przetargowym zawierania umowy trudności może nastręczać porównanie ofert potencjalnych najemców.

Niekiedy wynajęcie lokali użytkowych powoduje trudności i lokal taki pozostaje przez dłuższy czas pusty. Korzystnym rozwiązaniem w takim przypadku może okazać się skorzystanie z możliwości tzw. najmu krótkotrwałego polegającego na wynajęciu lokalu na czas nieprzekraczający jednego miesiąca na rzecz osób fizycznych czy jednostek organizacyjnych. Rozwiązanie takie stosowane jest na przykład w dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy. Długość najmu może wynosić nawet kilka godzin, jednak nie może przekraczać jednego miesiąca, a wysokość opłat w przypadku organizacji w lokalu przedsięwzięć niekomercyjnych, np. kulturowych lub społecznych, może być zredukowana do ponoszenia jedynie opłat za media.

Pomimo krótkotrwałości najmu, rozwiązanie takie umożliwia ograniczenie ponoszenia przez gminę kosztów utrzymania pustego lokalu, ponadto aktywizuje okolicę, co sprawia, że staje się ona bardziej atrakcyjna dla potencjalnych nabywców lub najemców. Najem krótkotrwały wymaga jednak dużej elastyczności organizacyjnej oraz szybkiej reakcji wynajmującej gminy, a tym samym wprowadzenia znaczących zmian organizacyjnych. Preferowane byłoby powołanie jednostki organizacyjnej, która usprawniłaby proces wynajmowania lokali.

Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, najemca lokalu użytkowego może zostać zobowiązany na podstawie umowy najmu do wykonania remontu lokalu. Z komercyjnego punktu widzenia rozwiązanie takie mogłoby jednak znacząco pogarszać atrakcyjność lokalu i zniechęcać potencjalnych najemców do zawierania z gminą umowy najmu takiego lokalu. Teoretycznie możliwe byłoby udzielenie najemcy na przykład obniżki czynszu najmu w przypadku zobowiązania się do wyremontowania lokalu, mogłoby to jednak budzić trudności w przeprowadzaniu przetargu na wynajem lokali. Porównanie ofert najemców wymagałoby szczegółowego określenia zakresu i wymogów jakościowych prac remontowych, które miałyby zostać wykonane przez najemcę.

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

2.5 Instrumenty służące do organizacji przestrzeni miejskiej

(a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Władze gminy mogą ustalać ogólne warunki zagospodarowania przestrzeni miejskiej. W pierwszej kolejności wskazać należy na obowiązek uchwalenia przez gminę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej również: „Studium") wynikający z art. 87 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 poz. 199 tj., dalej również „u.p.z.p."). Studium swoim zakresem obejmuje całe terytorium gminy i jest podstawą do uchwalania przez gminę planów miejscowych. Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstową można podzielić na część uwarunkowań, która określa obecnie występujące na danym terenie czynniki mogące mieć wpływ na warunki gospodarowania przestrzenią oraz na część – regulacyjną, zawierającą dyspozycje realizacji polityki przestrzennej gminy (W. Szwajdler, Warszawa 2013). Ustalenia Studium są co do zasady ogólnikowe i nie zawierają przeznaczenia konkretnych terenów na określone cele, są jednak wiążące dla organów gminy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej również: „m.p.z.p.").

M.p.z.p. uchwalany jest przez radę gminy na podstawie przepisów u.p.z.p. Ustawa ta nie zawiera ograniczeń co do zakresu terytorialnego m.p.z.p., w praktyce jednak zazwyczaj plan uchwala się dla określonych części terytorialnych gminy. W szczególności w przypadku obszarów silnie zurbanizowanych, objęcie niewielkiego terenu zakresem m.p.z.p. jest korzystne ze względu na możliwość większej szczegółowości planu.

Zważywszy na zakres niniejszego opracowania, przybliżone zostaną jedynie niektóre elementy m.p.z.p., które mogą przyczynić się do zapobiegania powstawaniu pustostanów. Jednym z aspektów kształtowania przez gminę przestrzeni miejskiej w m.p.z.p. jest możliwość określenia w nim granic terenów przeznaczonych pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, których bliskość może zniechęcać potencjalnych najemców lokali użytkowych.

Ponadto, m.p.z.p. powinien określać zasady kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dopuszczalna szczegółowość regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie wzbudza

kontrowersje w doktrynie. W piśmiennictwie wskazuje się często, że możliwość szczegółowego określenia przeznaczenia budynków jest dopuszczalna, a niejednokrotnie nawet pożądana. Spotkać można również poglądy judykatury, które stanowią, że „szczegółowe przeznaczenie terenu w planie miejscowym ze wskazaniem sposobu ich wykorzystania istniejących budynków przekracza władztwo planistyczne gminy, albowiem przeznacza teren pod konkretny cel. Zapisy planu w tym zakresie powinny określać jedynie przeznaczenie terenu (pod zabudowę produkcyjną, usługową itp.)" (wyrok NSA z dnia 7 maja 2008 r., sygn. akt: II OSK 84/08). Uchwalając m.p.z.p., rada gminy nie powinna zatem wkraczać w uprawnienia organów budowlanych, co będzie miało miejsce na przykład w sytuacji, gdy przepisy m.p.z.p. zawierałyby nakaz likwidacji, przebudowy czy adaptacji budynków już istniejących. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może określać zakres, w jakim dopuszczalna jest adaptacja i przebudowa budynków już istniejących na danym terenie.

(b) Scalenie działek w celu ich ponownego wydzielenia

Jedną z przyczyn powstawania pustostanów są problematyczne kształty niektórych działek, przez co znacząco utrudnione jest ich zagospodarowanie czy sprzedaż. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje instrumenty pozwalające na scalenie działek o problematycznych kształtach oraz ponowne ich wydzielenie tak, aby działki te miały mniej problematyczne kształty. Scalenie działek w celu ich ponownego wydzielenia przeprowadzone jest poprzez postępowanie administracyjne, które może zostać wszczęte z urzędu lub na wniosek osób posiadających interes prawny. Organy gminy mogą przeprowadzić postępowanie scaleniowe i w sprawie podziału nieruchomości w związku z odpowiednimi przepisami obowiązującego planu miejscowego. Możliwość przeprowadzenia postępowania zależna jest od szczegółowego określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości w planie miejscowym, w przypadku ich braku, postępowanie nie może zostać wszczęte. Postępowanie scaleniowo-podziałowe może być wszczęte z urzędu, jeżeli w planie miejscowym określono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów lub gdy na obszarze przewidzianym do scalenia i podziału gmina jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym ponad 50% powierzchni gruntów.

Organem właściwym w sprawie scalenia i podziału jest rada gminy, która uchwałą decyduje o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości. W uchwale tej określa granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Zabudowane

części nieruchomości również mogą być objęte uchwałą, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.

W przypadku nieruchomości o problematycznych kształtach, które utrudniają ich sprzedaż czy zagospodarowanie, zasadnym jest podjęcie przez gminę właściwych kroków mających na celu scalenie i podział tych działek. Postępowanie to powinno zostać przeprowadzone zgodnie z wyżej wskazaną procedurą. W pierwszej kolejności należy zatem zidentyfikować działki, w stosunku do których zasadnym byłoby przeprowadzenie tej procedury i szczegółowe określenie warunków jej przeprowadzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. ANALIZA PROJEKTOWANYCH AKTÓW PRAWNYCH

3.1 Projekty ustaw reprywatyzacyjnych

Od czasu transformacji systemowej, wielokrotnie podejmowane były próby ustawowego uregulowania kwestii dotyczących roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli nieruchomości wywłaszczonych przez władze PRL. Próby te były jednak nieudane, a dotychczas na poziomie ustawowym rozwiązany został jedynie problem roszczeń w zakresie tzw. „mienia zabużańskiego". Dokonane to zostało przy pomocy ustawy z dnia 12 grudnia 2003 r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. 2004 nr 6 poz. 39), która w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r. (sygn. akt: K 2/04) została następnie zastąpiona ustawą z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 2005 nr 169 poz. 1418). Ustawa określa sposób realizacji prawa do rekompensaty z tytułu mienia utraconego w wyniku wypędzenia z byłego terytorium RP lub jego opuszczenia w związku z II wojną światową. W pozostałym zakresie, zasady rozpatrywania roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli pozostały nieuregulowane.

Początkowo projekty ustaw nie zawierały znaczącego ograniczenia podmiotowego osób uprawnionych do ubiegania się o zwrot nieruchomości, jednak kolejne projekty ustaw wykazywały raczej tendencję do ograniczania kręgu uprawnionych do osób posiadających obywatelstwo polskie w chwili złożenia wniosku o zwrot lub rekompensatę albo osób, które w chwili przejęcia majątku takie obywatelstwo posiadały.

W opracowywanych projektach, przeważają tendencje do przyznawania raczej rekompensat pieniężnych niż zwrotu przejętych nieruchomości w naturze. W wielu projektach rekompensata pieniężna miała być wypłacana między innymi przy pomocy bonów reprywatyzacyjnych lub rekompensacyjnych, które nie podlegałyby waloryzacji i mogłyby zostać wykorzystane między innymi do nabycia akcji lub udziałów w jednoosobowych spółkach Skarbu Państwa, udziałów, akcji, obligacji i innych papierów wartościowych sprzedawanych przez Skarb Państwa. Koncepcja ta spotykała się jednak zazwyczaj z krytycznym przyjęciem i projekty ustaw z jej

zastosowaniem były odrzucane. Większość projektów ustaw przewidywało również brak możliwości zwrotu mienia w naturze w przypadku zabytków o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej oraz mienia nabytego od Skarbu Państwa przez osoby trzecie.

Niektóre projekty ograniczały wysokość odszkodowań, które miały być przyznawane byłym właścicielom, do określonej wartości procentowej nieruchomości. Przykładem takiego projektu był ten złożony przez Rząd Premiera Marka Belki o rekompensatach za przejęte przez państwo nieruchomości oraz niektóre inne składniki mienia (druk sejmowy nr 133 z dnia 19 października 2005 r.), który ograniczał wypłatę rekompensaty do 15% wartości nieruchomości. Świadczenie rekompensacyjne miało być wypłacane w postaci pieniężnej, a nie w bonach reprywatyzacyjnych.

Biorąc pod uwagę dużą liczbę zgłaszanych roszczeń reprywatyzacyjnych dotyczących mienia położonego na terenie m. st. Warszawy, niejednokrotnie zgłaszane były również projekty ustaw odnoszące się jedynie do mienia przejętego na rzecz Skarbu Państwa przez tzw. „dekret Bieruta", jednak dotychczas nie została uchwalona ustawa regulująca te roszczenia.

Dnia 19 marca 2015 r. odbyło się w Sejmie pierwsze czytanie projektu o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy (druk nr 772 z dnia 27 listopada 2014 r.), po którym projekt skierowany został do dalszej pracy w komisji. Zakres projektu ograniczony jest wprawdzie do mienia przejętego przez Skarb Państwa na obszarze m. st. Warszawy, zawiera jednak wiele ciekawych rozwiązań i może służyć dalszemu wyznaczaniu kierunku sposobu przeprowadzania reprywatyzacji ze względu na fakt, iż odnosi się w dużej mierze do współczesnych problemów reprywatyzacji, które wynikły z praktyki w reprywatyzacji sądowej.

W szczególności godne uwagi jest rozwiązanie zawarte w art. 1 ust. 1 projektu, który nadaje Skarbowi Państwa prawo pierwokupu roszczeń reprywatyzacyjnych. Propozycja ta jest odpowiedzią na proceder handlowania roszczeniami reprywatyzacyjnymi, który znacznie rozwinął się w ciągu ostatnich lat. Istotną zmianą jest również projektowana zmiana art. 184 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (Dz. U. 2012 poz. 788 z późn. zm.) poprzez dodanie § 3, zgodnie z którym jeśli istnieją przesłanki uznania osoby za zmarłą, nie ustanawia się kuratora dla ochrony jej praw. Oczywiste jest, że projektodawcom przyświecała idea

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

usprawnienia procesów reprywatyzacyjnych, które ze względu na brak możliwości ustalenia pełnego kręgu stron postępowania, ciągnęły się niekiedy latami. W piśmiennictwie podniosły się już jednak głosy krytyczne w odniesieniu do projektu w związku z nieustanawianiem kuratora w przypadku zaistnienia przesłanek do uznania osoby za zmarłą, gdyż ogranicza to ochronę praw byłych właścicieli.

Konieczność przeprowadzenia reprywatyzacji w Polsce jest oczywista, leży to zarówno w interesie państwa jak i byłych właścicieli. W chwili obecnej opisany projekt jest najbardziej zaawansowanym w procesie legislacyjnym. Składane są wciąż nowe projekty ustaw reprywatyzacyjnych, jak np. projekt złożony do Sejmu przez Twój Ruch w październiku 2014 r., który 26 maja 2015 r. został skierowany do pierwszego czytania do Sejmu.

3.2 Projekty dotyczące rewitalizacji

(a) Narodowy Program Rewitalizacyjny

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju w 2014 r. przygotowało założenia do Narodowego Programu Rewitalizacji 2022 (dalej również: **NPR**). Jest to zestaw rozwiązań na rzecz stworzenia korzystnych warunków do prowadzenia skutecznej rewitalizacji, w odniesieniu do przygotowanej przez samorząd gminy diagnozy lokalnych potrzeb i potencjałów. Założenia przewidują przeprowadzenie kompleksowych działań skoncentrowanych nie tylko na modernizacji infrastrukturalnej, ale również na działaniach w sferach społecznej, kulturowej i przestrzennej.

Jednym z komponentów NPR mają być regulacje prawne, w szczególności ustawa o rewitalizacji, szerzej opisana w punkcie (c) poniżej, ale również zmiany w przepisach dotyczących planowania przestrzennego. Zmiany te będą miały na celu m.in. powiązanie rewitalizacji z planowaniem przestrzennym gmin, regulację problematyki nieruchomości porzuconych i nieruchomości, których stan prawny nie jest ustalony, a także wprowadzenie narzędzi urbanistyki operacyjnej. Założenia NPR przewidują również wprowadzenie miękkich instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, a także z zakresu integracji i aktywizacji społecznej i zawodowej.

Działania w zakresie NPR finansowane mają być w największej części przy pomocy środków wspólnotowych, w mniejszej natomiast przy pomocy środków publicznych krajowych oraz środków prywatnych.

Zgodnie z założeniami NPR, jednostki samorządu terytorialnego, aby zostały objęte NPR, powinny uchwalić lokalny program rewitalizacji.

(b) Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020

Minister Infrastruktury i Rozwoju w marcu 2015 r. przedłożył do konsultacji publicznych projekt wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 (dalej również: **Wytyczne**), które określają m. in. sposób finansowania regionalnych programów rewitalizacyjnych, kryteria doboru regionalnych programów do finansowania, sprawozdawczość w realizacji programów oraz sposób monitorowania wydatków na te programy. Jednym z priorytetów inwestycyjnych jest podejmowanie przedsięwzięć mających na celu poprawę stanu jakości środowiska miejskiego, rewitalizację miast rekultywację i dekontaminację terenów poprzemysłowych (w tym terenów powojskowych), zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza oraz propagowania działań służących zmniejszeniu hałasu.

Zgodnie z założeniami, preferowane do finansowania będą programy:

(i) adresowane do grupy docelowej z określonego obszaru zdegradowanego lub objętego programem rewitalizacji,

(ii) realizowane na danym obszarze zdegradowanym lub objętym programem rewitalizacji,

(iii) komplementarne z projektami dotychczas zrealizowanymi, realizowanymi obecnie lub planowanymi do realizacji na danym obszarze,

(iv) zgłoszone programy rewitalizacji mają być wybierane w dwóch trybach: konkursowym lub pozakonkursowym.

(c) Ustawa o rewitalizacji

Rada Ministrów przygotowała projekt ustawy o rewitalizacji, który 2 lipca 2015 r. został skierowany do Sejmu. Projekt ustawy wprowadza ustawową definicję rewitalizacji, która określona została jako proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez działania integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki; skoncentrowany

terytorialnie, prowadzony przez interesariuszy tego procesu, na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Projekt przewiduje wprowadzenie narzędzi promujących partycypację społeczną w procesie rewitalizacji, polegających przede wszystkim na prowadzeniu dialogu społecznego i konsultacji, poszerzaniu wiedzy społeczeństwa lokalnego na temat wdrażanych programów rewitalizacji, a także umożliwienie bezpośredniego udziału w tworzeniu dokumentów dotyczących rewitalizacji podmiotom ze społeczności lokalnej.

Warto wskazać na proponowaną zmianę w postaci ustanowienia rewitalizacji zadaniem własnym gminy. W dotychczasowym stanie prawnym brak takiej normy prawnej uniemożliwiał ustanawianie przez gminę spółek prawa handlowego oraz samorządowych zakładów budżetowych, mających na celu kompleksowe przeprowadzenie procesu rewitalizacji, gdyż te formy działania zarezerwowane są do realizacji zadań własnych gminy. Ponadto, zawarcie rewitalizacji w katalogu zadań własnych gminy, umożliwi gminie dokonywanie pożyczek i dotacji na cele rewitalizacyjne, na rzecz podmiotów niezaliczanych do sektora finansów publicznych oraz niedziałających w celu osiągnięcia zysku.

Rozdział 5 projektu ustawy o rewitalizacji dotyczy Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dalej również: **SSR**) i stanowi, że SSR może zostać wydzielona z obszaru rewitalizacji przez uchwałę rady gminy na okres do 10 lat bez możliwości przedłużenia. Wydzielenie ma na celu usprawnienie procesu rewitalizacji poprzez upoważnienie władz samorządu jednostki terytorialnej do podjęcia działań wyjątkowych, usprawiedliwionych potrzebą rewitalizacji obszaru.

Projekt ustawy o rewitalizacji w obecnym kształcie, przewiduje **wprowadzenie nowego celu publicznego w rozumieniu art. 6 u.g.n. związanego z mieszkalnictwem, który umożliwi w ograniczonym stopniu dokonywanie wywłaszczenia nieruchomości na obszarze rewitalizacji**. Zgodnie z uzasadnieniem projektowanej ustawy o rewitalizacji, pozyskiwanie gruntów oraz budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego stanowić będzie cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli inwestycja taka realizowana będzie na obszarze rewitalizacji oraz została zawarta w gminnym programie rewitalizacji. Ponadto, lokalizacja takiej inwestycji zostanie określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 28 projektu ustawy o rewitalizacji, pozyskiwanie gruntów oraz budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego realizowane na obszarze SSR oraz przewidziane w programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacji, stanowi cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli spełnione są łącznie następujące warunki:

(i) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie kryteriów określonych przez władze publiczne,

(ii) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków, podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi oraz

(iii) inwestycja realizowana jest przez podmioty, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

Projektowana zmiana jest znacząca, biorąc pod uwagę brak w dotychczasowym stanie prawnym możliwości dokonania wywłaszczenia na cele mieszkaniowe. W przypadku wywłaszczenia na obszarze SSR nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, bez względu na cel wywłaszczenia, gmina będzie zwolniona z obowiązku złożenia do depozytu sądowego kwoty odszkodowania z tytułu wywłaszczenia. Na obszarze SSR wójt, burmistrz lub prezydent miasta może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych gminy, jeśli jest to niezbędne do realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego.

Projekt ustawy przewiduje również wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2014 poz. 849), które mają mieć zastosowanie na obszarze SSR. Zgodnie z proponowanymi zmianami, w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które nie zostaną zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu, po upływie tego terminu będzie można zastosować stawkę podatku od nieruchomości w wysokości 200% stawki podstawowej, która będzie mogła być w kolejnych latach zwiększana co roku o kolejne 100%, aż do poziomu 500% stawki podstawowej.

4. ANALIZA NARZĘDZI PRAWNYCH STOSOWANYCH W ZJEDNOCZONYM KRÓLESTWIE WIELKIEJ BRYTANII I IRLANDII PÓŁNOCNEJ, SŁUŻĄCYCH ZAPOBIEGANIU POWSTAWANIA PUSTOSTANÓW

Oficjalne statystyki wskazują, że w samym Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (dalej **Wielka Brytania**) znajduje się ponad 610 000 pustych nieruchomości mieszkalnych, z czego ponad 200 000 pozostaje niezamieszkałych od ponad 6 miesięcy. W Wielkiej Brytanii pustostany powstają przede wszystkim z powodu złej kondycji starych budynków i problemów finansowych ich właścicieli (http://www.emptyhomes.com/statistics). Należy wskazać, że ze względów historycznych zjawisko nacjonalizacji gruntów, nieprawidłowych wywłaszczeń i w konsekwencji roszczeń reprywatyzacyjnych nigdy nie występowało w Wielkiej Brytanii i tym samym nie stanowi obecnie przyczyny powstawania pustostanów.

4.1 Urzędnik do spraw pustostanów

Podstawową instytucją pomagającą właścicielom i tym samym zapobiegającą powstawaniu pustostanów jest instytucja urzędnika do spraw pustostanów (*Empty Property Officer*). Większość samorządów lokalnych w ramach wewnętrznej struktury urzędów gmin powołuje swojego urzędnika do spraw pustostanów, w celu świadczenia pomocy właścicielom pustostanów lub nieruchomości zagrożonych takim zjawiskiem (http://no-use-empty.org/case-studies/advice-and-guidance). Urzędnik dedykowany pustostanom wykonuje przede wszystkim usługi doradcze, obejmujące:

(a) doradztwo finansowe – w zakresie możliwości uzyskania pomocy finansowej dostępnej w danej gminie,

(b) doradztwo komercyjne – w zakresie możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób przynoszący korzyści, np. poprzez wskazanie możliwości zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości z mieszkalnego na usługowy,

(c) doradztwo przy sprzedaży i wynajmie nieruchomości, np. poprzez nawiązanie kontaktu z pośrednikami poszukującymi potencjalnych nabywców lub najemców.

Urzędnik do spraw pustostanów powinien wykazywać się znajomością dostępnych programów rewitalizacyjnych, jak również ściśle współpracować z pośrednikami zajmującymi się sprzedażą i wynajmem nieruchomości. Działalność urzędnika do spraw pustostanów nie ogranicza się tylko do biernego doradztwa. Do jego zadań należy również zbieranie informacji o istniejących pustostanach, a następnie poszukiwanie wszelkimi dostępnymi metodami ich właścicieli. Dane właściciela ustalane są poprzez dane dostępne w urzędzie gminy, w księgach wieczystych i poprzez wizję lokalną. Po identyfikacji właściciela, wysyłane jest do niego pismo z informacją o dostępnych instrumentach pomagających w przywróceniu użytkowania pustostanów oraz przekonywujące właścicieli do konieczności podjęcia w tym celu odpowiednich działań. Jest to etap na którym kończy się zakres kompetencji urzędnika do spraw pustostanów. Jeżeli jego działania nie przyniosą oczekiwanych rezultatów, wówczas jednostka samorządu lokalnego może podjąć decyzję o wszczęciu procedur o których mowa w kolejnych punktach poniżej.

4.2 Przejęcie zarządzania nad niewykorzystywaną nieruchomością mieszkalną

Ustawa o nieruchomościach mieszkalnych z 2004 r. (*Housing Act 2004*) wprowadziła dwa rodzaje decyzji dotyczących przejęcia zarządzania nad nieruchomościami mieszkalnymi, które pozostają niezamieszkane przez ponad sześć miesięcy – **decyzję tymczasową** (*Interim Empty Dwelling Management Order*) oraz **decyzję ostateczną** (*Final Empty Dwelling Management Order*).

Powyższe decyzje nie mogą być wydane wobec nieruchomości, w których właściciel nie mieszka jedynie tymczasowo, które stanowią mieszkania okazjonalnie (np. letniskowe), jak też wobec nieruchomości, które zostały wystawione na sprzedaż lub wynajem. Decyzje o przejęciu zarządzania nie mogą być również wydane wobec osób, które udowodnią, że w inny sposób aktywnie starają się przywrócić wykorzystanie nieruchomości.

Kwestia dobrego lub złego stanu nieruchomości nie wpływa na możliwość wydania decyzji – decydujące znaczenie ma fakt niezamieszkiwania nieruchomości przez okres co najmniej sześciu miesięcy oraz bierność właściciela odnośnie zmiany zaistniałej sytuacji.

Decyzja tymczasowa zostaje wydana na okres do 12 miesięcy. Od tego momentu jednostka samorządu jest odpowiedzialna za przywrócenie wykorzystania nieruchomości i musi w tym celu współpracować i negocjować z właścicielem.

Wynajęcie lub w inny sposób umożliwienie osobom trzecim korzystania z nieruchomości wymaga każdorazowo zgody właściciela. Z prawnego punktu widzenia jednostka samorządu przejmuje zarząd i posiadanie nieruchomości, a prawo własności pozostaje u dotychczasowego właściciela.

W przypadku braku dojścia do porozumienia z właścicielem, możliwe jest wydanie decyzji ostatecznej na okres do siedmiu lat. Po wydaniu decyzji ostatecznej jednostka samorządu nie musi uzyskiwać zgody właściciela na wynajem nieruchomości. W przypadku wynajęcia nieruchomości czynsz płatny jest jednostce samorządu, która ma w ten sposób możliwość odzyskania nakładów poczynionych na zarząd nieruchomością oraz w celu przystosowania nieruchomości do ponownego zamieszkania. Nadwyżka wpływów z czynszu zwracana jest przez jednostkę właścicielowi. Jeżeli nieruchomość nie zostanie wynajęta lub jednostka samorządu uzna, że nie można przywrócić nieruchomości wykorzystania, ma obowiązek zwrócić nieruchomość właścicielowi.

Wydanie tymczasowej i ostatecznej decyzji wymaga zawsze zgody lokalnego trybunału do spraw nieruchomości mieszkalnych (*Residential Property Tribunal*), który bada prawidłowość procedur przeprowadzanych przez jednostkę samorządu oraz celowość wydania przedmiotowych decyzji (https://www.gov.uk/housing-tribunals).

Jako przykład skutecznego wykorzystania powyższego narzędzie agencja *No-Use-Empty* podaje nieużytkowane mieszkanie w miejscowości Swale (http://no-use-empty.org/case-studies/edmo). Właściciel nie był w stanie wynająć mieszkania, ponieważ było w złym stanie i wymagało nakładu prac o wartości około 12.000,00 GBP. Z uwagi na istniejące hipoteki obciążające nieruchomość, właściciel nie mógł uzyskać kredytu na potrzebny remont. Po wydaniu decyzji tymczasowej, jednostka samorządu przeprowadziła remont nieruchomości, a właściciel zawarł umowę z pośrednikiem w wynajmie nieruchomości. Przez pierwsze 20 miesięcy czynsz ma otrzymywać miasto Swale, jako zwrot za poczynione nakłady. Po spłacie zadłużenia czynsz będzie płatny właścicielowi.

Z drugiej strony powyższa procedura uznawana jest za długotrwałą i wieloetapową, a w konsekwencji jest rzadko wykorzystywana przez jednostki samorządu. Zgodnie z informacjami ujawnionymi na stronie parlamentu brytyjskiego, w latach 2006-2011 trybunałów do spraw nieruchomości mieszkalnych wpłynęły jedynie 64 wnioski o

wydanie przedmiotowych decyzji, z czego 43 wnioski zostały zaaprobowane (http://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN04129/SN04129.pdf).

4.3 Przymusowa sprzedaż nieruchomości

Ustawa o prawie nieruchomościowym z 1925 r. (*Law of Property Act 1925*) umożliwia jednostce samorządu terytorialnego dokonanie przymusowej sprzedaży nieruchomości, jeżeli jednostka posiada roszczenie o zapłatę obciążające tę nieruchomość, a właściciel nie spłaca zadłużenia.

W odniesieniu do pustostanów powyższa procedura jest na ogół realizowana jako konsekwencja następujących zdarzeń. Na podstawie ustawy o prawie budowlanym (*Building Act 1984*) jednostka samorządu może zawiadomić właściciela nieruchomości o konieczności dokonania napraw, z uwagi na istniejące usterki stanowiące zagrożenie dla nieruchomości lub bezpieczeństwa ludzi. Jeżeli właściciel nie dokona odpowiednich prac, takie prace może dokonać samorząd na koszt właściciela. Wierzytelność samorządu wynikająca z wykonanych prac może następnie zostać wpisana jako obciążenie do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości z pierwszeństwem przed hipotekami (http://www.no-use-empty.org/case-studies/first-enforced-sale). Jeżeli właściciel nie spłaci zadłużenia, wówczas jednostka samorządu ma prawo rozpocząć procedurę przymusowej sprzedaży nieruchomości.

Nieruchomość może zostać również przymusowo sprzedana z uwagi na obciążenie jej wierzytelnością samorządu wynikającą z zaległości właściciela w zapłacie podatków lokalnych.

Sprzedaż następuje w formie przetargu lub bezpośrednio preferowanemu nabywcy – towarzystwu budownictwa społecznego (*registered social landlord*). Z ceny sprzedaży samorząd potrąca swoje należności i pozostałą część przekazuje byłemu właścicielowi.

4.4 Przymusowe nabycie nieruchomości

Ustawa mieszkaniowa (*Housing Act 1985*) przewiduje możliwość dokonania przymusowego nabycia nieruchomości przez jednostkę samorządu lokalnego. Jest to długotrwała procedura, którą można zastosować, gdy na danym terenie występuje zapotrzebowanie na budynki mieszkalne, a właściciel danej nieruchomości (pustostanu) odmawia przywrócenia jej wykorzystania lub

sprzedaży, jak również gdy właściciel jest nieznany, lub gdy nieruchomość jest przez długi czas nieużywana i w konsekwencji powoduje niedogodności lub zagrożenie dla społeczeństwa. Decyzja o dokonaniu przymusowego nabycia nieruchomości wymaga zgody zarówno samorządu lokalnego, jak i odpowiedniego sekretarza stanu. Podczas procesu decyzyjnego, właściciel nieruchomości oraz lokalni mieszkańcy mogą zgłaszać swoje zastrzeżenia. Po ostatecznej decyzji o przymusowym nabyciu, właścicielowi zostaje przyznane odpowiednie odszkodowanie.

4.5 Ulgi i podwyżki podatkowe

(a) Podatek lokalny od nieruchomości

Samorządy lokalne mogą w pewnym zakresie same decydować o wysokości podatku lokalnego od nieruchomości (*Council Tax*). W stosunku do niezamieszkałych mieszkań lub domów mieszkalnych samorządy często stosują stuprocentowe obniżki podatku lokalnego przez okres jednego do dwóch miesięcy. Jeżeli taka nieruchomość mieszkalna jest niewykorzystywana przez okres co najmniej dwóch lat, samorządy mogą podnieść stawkę podatku o 50%. Podwyższona stawka podatku została wprowadzona z myślą o mobilizacji właścicieli do wykorzystania nieużywanych nieruchomości lub ich sprzedaży.

(b) Podatek VAT

Podstawowa stawka podatku VAT na usługi związane z remontem budynków wynosi w Wielkiej Brytanii 20%. Stawka podatku VAT na usługi i materiały ulega jednak obniżeniu do 5% w przypadku remontu mieszkań lub domów mieszkalnych, niewykorzystywanych przez okres co najmniej dwóch lat (https://www.gov.uk/government/publications/vat-notice-708-buildings-and-construction). Jeżeli dana nieruchomość mieszkalna stanowiła pustostan przez okres co najmniej 10 lat i następnie została sprzedana, dotychczasowy właściciel ma prawo do zwrotu całego podatku VAT zapłaconego w związku z jej renowacją.

Przepisy przewidują również zmniejszone stawki podatku VAT na prace związane z instalacją energooszczędnych systemów (np. panele słoneczne, docieplenie budynku, centralne ogrzewanie), jak również na prace dostosowujące budynki niemieszkalne na mieszkalne.

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

Należy podkreślić, że wobec niedoborów nieruchomości mieszkalnych w Wielkiej Brytanii, postulowane jest wprowadzenie kolejnych ulg podatkowych. Obecnie około 60 instytucji charytatywnych i biznesowych wspiera kampanię pod nazwą *Cut the VAT*, apelującą do władz o zmniejszenie stawki podatku VAT na usługi związane z remontem mieszkań i domów mieszkalnych z 20% na 5% (http://www.cutthevat.co.uk). Obniżka podatku ma stanowić zachętę dla właścicieli do renowacji nieruchomości mieszkalnych i tym samym przyczynić się do zmniejszenia liczby istniejących pustostanów.

4.6 Programy finansowe

W Wielkiej Brytanii wiele samorządów lokalnych wprowadziło w życie programy umożliwiające udzielanie pożyczek na renowację pustostanów. Umożliwienie takich pożyczek było odpowiedzią na trudności w uzyskaniu pożyczek od tradycyjnych pożyczkodawców, wynikających ze złego stanu nieruchomości. Takie nieruchomości nie dawały pożyczkodawcom wystarczającego poziomu zabezpieczenia spłaty kredytu. Pożyczki wprowadzone przez samorządy charakteryzują się natomiast niskim lub zerowym oprocentowaniem i korzystnymi warunkami dotyczącymi harmonogramu spłaty.

Przykładem takiego programu jest *No-Use-Empty*, wprowadzony przez samorządy lokalne hrabstwa Kent (http://no-use-empty.org). Ubiegać się o bezodsetkową pożyczkę mogą właściciele, którzy posiadają nieruchomości stanowiące pustostany przez okres co najmniej sześciu miesięcy. Po dokonaniu renowacji, właściciel jest zobowiązany do sprzedaży lub wynajmu nieruchomości. Plan spłaty kredytu uzależniony jest od tego, czy właściciel zamierza sprzedać czy wynająć nieruchomość. Na zabezpieczenie spłaty pożyczki, zostaje ustanowione odpowiednie obciążenie na nieruchomości (*financial charge*).

Samorządy wprowadzają również programy mające na celu zrewitalizowanie całych osiedli lub obszarów niewykorzystanych nieruchomości. W 2014 roku władze Londynu zaproponowały program pod nazwą *Estate Regeneration Programme*, w którym zapraszają inwestorów z sektora prywatnego do składania ofert na uzyskanie współfinansowania inwestycji mieszkalnych. Minimalna wysokość pożyczki wynosi pięć milionów funtów, co ma stanowić nie więcej niż 50% wszystkich kosztów inwestycji. Fundusze na program pochodzą z budżetu centralnego. Program powstał na potrzeby rozwoju mieszkalnictwa w Londynie, z uwagi na duże skupiska niszczejących i źle zagospodarowanych osiedli domów

mieszkalnych, nieprzystosowanych do obecnych wymogów gospodarki mieszkaniowej (www.gov.uk/government/publications/estate-regeneration-programme). Wysokość oprocentowania dostosowana jest do wymogów Komisji Europejskiej w zakresie pomocy publicznej i oscyluje pomiędzy 1,48% do 10,88%, w zależności od zdolności kredytowej i zabezpieczenia proponowanego przez pożyczkobiorcę.

Przy wprowadzaniu takich programów kraje członkowskie Unii Europejskiej muszą wziąć pod uwagę obowiązujące przepisy unijne dotyczące dozwolonej pomocy publicznej.

4.7 Organizacje pozarządowe

Istotną rolę w sprawie zapobiegania pustostanom odgrywają również organizacje pozarządowe, zajmujące się rozpowszechnianiem wiedzy o problemie pustostanów, o dostępnych środkach służących przywróceniu wykorzystania nieużywanych nieruchomości oraz lobbujące uchwalenie nowych instrumentów prawnych wspierających procesy renowacji i rewitalizacji. Przykładem takiej organizacji jest fundacja *The Empty Homes Agency* (http://www.emptyhomes.com), powstała w 1992 r. Dzięki jej działalności, wprowadzone zostało wiele instrumentów służących zapobieganiu pustostanom, w tym dotyczące niższych stawek lub zwolnień od podatków.

Bibliografia:

Housing Act 2004

Building Act 1984

Housing Act 1985

Law of Property Act 1925

http://www.emptyhomes.com

http://www.gov.uk/government/publications/estate-regeneration-programme

http://no-use-empty.org

http://www.cutthevat.co.uk

https://www.gov.uk/government/publications/vat-notice-708-buildings-and-construction

https://www.gov.uk/housing-tribunals

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

5. ANALIZA NARZĘDZI PRAWNYCH STOSOWANYCH W REPUBLICE FEDERALNEJ NIEMIEC, SŁUŻĄCYCH ZAPOBIEGANIU POWSTAWANIA PUSTOSTANÓW

5.1 Przyczyny powstawania pustostanów w Niemczech

(J. Dangschat, 2009)**Rodzaje środków służących rewitalizacji miast w Niemczech**

Temat rewitalizacji terenów miejskich oraz rozwoju zaniedbanych czy opuszczonych części miasta był w ostatnich kilku latach często podejmowany w niemieckich publikacjach, zarówno przez instytucje federalne, władze poszczególnych krajów związkowych i lokalne, jak i przez prywatne fundacje i organizacje pozarządowe. Zagadnienie rewitalizacji oraz zapobiegania powstawaniu pustostanów jest szczególnie istotne w związku ze znaczną liczbą opuszczonych nieruchomości we wschodniej części Niemiec. W tym duchu została wydana w 2010 roku "Biała Księga Przestrzeni Wewnątrzmiejskiej", która zawiera przedstawienie najważniejszych trendów w rozwoju niemieckich miast i gmin oraz wstępne propozycje rozwiązań najczęstszych problemów.

Niektóre państwa związkowe i miasta wprowadziły oficjalne rejestry ewidencji pustostanów i niezagospodarowanych przestrzeni, by wspomóc efektywne zagospodarowywanie objętych nimi obszarów, m.in.: miasto Grebenstein (Urząd Gospodarki Nieruchomościami Gruntowymi i Informacji Geodezyjnej, 2013), Związek Międzygminny Suderburg (Urząd Związku Międzygminnego Suderburg, 2015) czy Dolna Saksonia (Urząd Informacji Geodezyjnej i Pomiaru Terenu, 2013). Dane potrzebne do katastru gromadzone są w szczególności na podstawie:

(a) dobrowolnych ankiet dotyczących pustostanów prowadzonych wśród mieszkańców,

(b) informacji z ewidencji gruntów i budynków,

(c) zanonimizowanych danych meldunkowych,

(d) zanonimizowanych danych dotyczących rozporządzeń nieruchomościami,

(e) wyników pomiaru zużycia wody,

którymi dysponuje dana gmina. Niektóre rejestry zawierają też strukturę wieku mieszkańców lub użytkowników danych obszarów (Urząd Informacji Geodezyjnej i Pomiaru Terenu, 2013). Najczęściej dane z rejestru ewidencji pustostanów i niezagospodarowanych przestrzeni nie są ujawniane przez gminy osobom trzecim, ze względu na ochronę danych osobowych. Dane te służą wyłącznie gminom jako narzędzie służące efektywnemu i celowemu zagospodarowaniu danego terenu.

W dyskusjach na temat rewitalizacji miast w Niemczech podkreśla się konieczność zaangażowania właścicieli prywatnych w procesy rozwoju miasta, w szczególności, że we wschodniej części kraju ok. 80% nieruchomości stanowiących zabytkową zabudowę znajduje się w rękach prywatnych (D. Brinker, H. Sinning, 2011 za: BMVBS, BBR 2008). Duże znaczenie nadaje się również: rozwijaniu sieci wsparcia i współpracy z podmiotami z sektora planistyki, architektury, handlu, budownictwa czy zarządzania nieruchomościami oraz budowaniu i rozwijaniu puli zewidencjonowanych pustostanów i niezagospodarowanych powierzchni, w celu określenia możliwości ich rewitalizacji oraz efektywnego zaspokojenia rynkowego popytu i ich ponownego wykorzystania.

Władze federalne, przy udziale Unii Europejskiej oraz krajów związkowych, wprowadziły szereg programów wsparcia dla rewitalizacji miast. Wsparcie ma postać subwencji na rozwój miast, udzielanych w celu zlikwidowania ujemnych skutków zmian demograficznych i gospodarczych, otwarcia nowych perspektyw przed podupadłymi miastami oraz utrzymania funkcji centrum miasta.

Zgodnie z § 164b niemieckiego kodeksu budowlanego (*Baugesetzbuch*), władze federalne mogą zawrzeć specjalną umowę administracyjną z władzami kraju związkowego, na podstawie której władze federalne udzielą gminom lub związkom gmin subwencji na wdrożenie środków służących:

(i) wzmocnieniu roli danej części miasta lub centrum miasta poprzez rozwój ich funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkalnego oraz ochrony zabytków;

(ii) ponownemu wykorzystaniu powierzchni, w szczególności obecnie niezagospodarowanych powierzchni pofabrycznych oraz powierzchni dworców kolejowych zlokalizowanych w centrum miasta, w celu stworzenia miejsc pracy, mieszkań oraz lokali zaspokajających potrzeby gminy i

ludności lokalnej, z poszanowaniem przepisów ochrony środowiska, zasady gospodarności oraz efektywnego zagospodarowania przestrzeni;

(iii) likwidacji pustostanów oraz niezagospodarowanych powierzchni.

Do programów wsparcia wdrażanych przez władze federalne we współpracy z państwami związkowymi, przy udziale Unii Europejskiej, należą (D. Brinker, H. Sinning, 2011):

(a) *Stadtumbau* (przebudowa miasta) – celem tego programu jest wzmocnienie roli oraz wartości rynkowej centrum miejskiego oraz potencjalnie interesujących części miasta oraz stabilizacja miejskiego rynku budownictwa mieszkalnego poprzez wyburzanie i rozbiórkę pustostanów oraz renowację starszych budynków. Program oferuje miastom możliwość dopasowania się do zmian demograficznych i ekonomicznych w społeczeństwie poprzez nowe zagospodarowanie przestrzeni po wyburzonych pustostanach, dostosowane do aktualnych potrzeb danej dzielnicy.

Pierwsze przykłady wyburzania czy rozbiórki pustostanów (np. rozbiórka wyższych pięter w blokach z wielkiej płyty w Berlinie-Ahrensfelde oraz rewitalizacja okolic dworca we Frankfurcie nad Menem) potwierdziły skuteczność tych środków w podnoszeniu wartości dzielnicy jak i w hamowaniu powstawania pustostanów (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych: *10 Jahre Stadtumbau Ost –Berichte aus der Praxis,* 2012).

W miastach na terenie kraju związkowego Turyngii, które skorzystały z programu *Stadtumbau*, współczynnik pustostanów zmniejszył się z 16,8% w roku 2001 do 9,5% w 2010 roku. Podobna tendencja została zaobserwowana w miastach na terenie Brandenburgii: współczynnik pustostanów spadł z 14,2% do 9,3%. Ogólnie, w ramach programu *Stadtumbau* wspólnoty mieszkaniowe oraz związki mieszkalnictwa komunalnego zrzeszone w Niemieckim Federalnym Związku Przedsiębiorców z Dziedziny Mieszkalnictwa i Nieruchomości (*GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.*) zanotowały zmniejszenie pustostanów mieszkaniowych z 16,2% w roku 2002 do 8,3% na koniec roku 2010 (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych:

Unterrichtung durch die Bundesregierung. Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost, 2012).

W 2004 roku wprowadzono w *Baugesetzbuch* przepisy (§ 171a – 171d) umożliwiające realizację programu *Stadtumbau*.

(b) *Soziale Stadt* – program poświęcony jest konkretnym kierunkom postępowania wobec dzielnic, w których występują liczne pustostany i niezagospodarowane przestrzenie w powiązaniu z wysokim odsetkiem osób bezrobotnych oraz zagranicznych imigrantów. Program *Soziale Stadt* ma na celu rozwinięcie jednolitego, społecznego planowania przestrzennego, które będzie w stanie dopasować się na bieżąco do zmian gospodarczych i społecznych. Duży nacisk w programie kładzie się na zaangażowanie jednostek w proces rewitalizacji, łączenie wiedzy i umiejętności z rożnych dziedzin by uzyskać efekt synergii.

Podstawę prawną dla programu *Soziale Stadt* stanowi m.in. § 171e *Baugesetzbuch*. Zgodnie z tym przepisem gmina podejmuje uchwałę, w której wyznacza teren objęty rewitalizacją, kierując się zasadą proporcjonalności (dotyczy to zarówno nieruchomości publicznych jak i prywatnych). Podstawą do wydania uchwały jest wcześniej uzgodniony przez gminę oraz właściciela, najemcę lub dzierżawcę nieruchomości plan rozwoju, w którym znajdują się cele i środki służące rewitalizacji. Plan rozwoju powinien zawierać w szczególności środki służące polepszeniu warunków pracy oraz mieszkalnych.

Gmina zobowiązana jest do wypracowania planu rozwoju wspólnie z właścicielami lub posiadaczami, będącymi osobami prywatnymi (m.in. najemcami, dzierżawcami, użytkownikami nieruchomości), udzielania właścicielom lub posiadaczom stosownych porad i informacji oraz gdy jest to pożądane, do zawarcia z posiadaczami lub właścicielami specjalnych umów dotyczących budownictwa miejskiego (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych).

(c) *Städtebauchlicher Denkmalschutz* – mający na celu zachowanie zabytkowych budynków i pomników historycznych. Jedną z przesłanek koniecznych do otrzymania subwencji jest: (i) uchwalenie przez gminę obszaru objętego rewitalizacją zgodnie z § 142 *Baugesetzbuch*, w zakresie

w jakim rewitalizacja obejmuje zachowanie zabytkowej zabudowy, lub (ii) określenie przez gminę terenu w planie zagospodarowania lub w osobnym zarządzeniu, na którym w celu:

(i) zachowania jednolitej zabudowy obszaru ze względu na swoją dotychczasową zabudowę;

(ii) zachowania zróżnicowania wśród mieszkańców;

(iii) restrukturyzacji miejskiej zabudowy,

wymagane jest pozwolenie na rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania nieruchomości. W przypadku (i) pozwolenia wymaga również rozpoczęcie budowy budynku. Władze kraju związkowego w przypadku (ii) są uprawnione do wydania rozporządzenia, na podstawie którego na terenie objętym rewitalizacją mogą zakazać ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych (*Wohnungseigentum*) lub lokali niemieszkalnych (*Teileigentum*) wobec nieruchomości służących w całości lub częściowo do celów mieszkalnych przez okres pięciu lat bez uzyskania uprzedniego pozwolenia (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych).

(d) *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* – program mający na celu wzmocnienie roli centrum miasta oraz centrum dzielnicy miejskiej jako obszaru zaopatrzenia ludności lokalnej (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych). W ramach programu wspiera się m.in.:

(i) stworzenie ogólnych instrumentów, np. wypracowanie lub rozwiniecie projektu rozwoju miejskiej zabudowy przy udziale mieszkańców;

(ii) zwiększenie prestiżu przestrzeni publicznej (dróg, ulic, placów);

(iii) przywrócenie do stanu poprzedniego lub modernizacja charakterystycznych budowli miejskich (w tym modernizacja instalacji energetycznych);

(iv) instrumenty budowlane i porządkowe służące przywróceniu do użytku lub do tymczasowego wykorzystania niezagospodarowanych gruntów,

gruntów, na których znajdują się pustostany, budynki wykorzystywane jedynie w małym stopniu lub z wadami prawnymi lub fizycznymi;

(v) zarządzanie miastem z udziałem użytkowników nieruchomości, ich przedstawicieli oraz wspólnot mieszkaniowych;

(vi) współfinansowanie budżetu partycypacyjnego.

(e) *Kleinere Städte und Gemeinden- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke* – to program dotyczący małych i średnich miast i gmin w rzadziej zaludnionych regionach Niemiec. Celem programu jest rozwój infrastruktury, zwiększenie znaczenia oraz zapobieżenie odpływu ludności z małych i średnich miast w rzadziej zaludnionych częściach kraju, które to miasta pełnią rolę ośrodków aktywności w danych regionach. W ramach programu udziela się wsparcia w:

(i) wypracowywaniu wspólnych i wiążących międzyregionalnych lub ponadlokalnych planów oraz strategii rozwoju, zawierających koncepcje dotyczące m.in. zwalczania skutków zmian demograficznych i wspólnych celów;

(ii) budowaniu sieci międzygminnych oraz platform pomiędzy miastami i ich obrzeżami (w tym przy udziale mieszkańców) w celu rozwoju i koordynacji zaopatrzenia mieszkańców (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych).

(f) *Investitionspakt zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in Kommunen* – to program dotyczący budowy i rewitalizacji instalacji i urządzeń infrastruktury energetycznej na terenie gmin, w szczególności w szkołach, żłobkach, przedszkolach, obiektach sportowych i pozostałych obiektach publicznych (*vide:* strona internetowa Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych). Program obejmuje przy tym zarówno budynki publiczne jak i budynki służące interesom publicznym, np. kościoły, budynki jedynie użytkowane przez władze publiczne. Beneficjentami programu są gminy w trudnej sytuacji finansowej, mające problem z utrzymaniem budżetu.

5.3 Instrumenty prawne zawarte w *Baugesetzbuch*

Niemiecki kodeks budowlany zawiera następujące instrumenty mogące służyć rewitalizacji miast (R. Schäfer, P. Lau i in.):

- *Stadtumbaumaßnahmen* – instrumenty związane z przebudową części miasta (zgodnie z § 171a-171d *Baugesetzbuch*);
- *Enteignung* – wywłaszczenie (§ 85 *Baugesetzbuch*);
- *Vorkaufsrecht* – prawo pierwokupu (§ 24 *Baugesetzbuch*);
- *Vorkaufsrechtssatzung* – zarządzenie o prawie pierwokupu (§ 25 *Baugesetzbuch*);
- *Erhaltungssatzung* – zarządzenie dot. zachowania istniejącej zabudowy (§ 172 i nast. *Baugestezbuch*);
- *Städtebauliche Sanierugsmaßnahmen* – pozostałe instrumenty służące rewitalizacji (§ 136 i nast. *Baugesetzbuch*).

(a) *Stadtumbaumaßnahmen* – instrumenty związane z przebudową

Zgodnie z przepisami § 171a-171d *Baugesetzbuch,* gmina może zaproponować program rozwoju dla obszaru dotkniętego występowaniem pustostanów. W programie rozwoju gmina przedstawia zarówno środki, których gmina planuje użyć na oznaczonym terenie jak i argumenty za tym, że dane środki wypełniają cele ustawowe, tj. są zgodne z interesem społecznym oraz:

(i) umożliwiają dopasowania się danego obszaru do: zmian demograficznych i ekonomicznych w społeczeństwie, potrzeb danej dzielnicy oraz wymagań związanych z ochroną środowiska i zrównoważonym rozwojem;

(ii) służą poprawie warunków mieszkalnych lub warunków pracy oraz ochronie środowiska;

(iii) służą wzmocnieniu roli centrum miasta;

(iv) sprawią, że pustostany lub niezagospodarowane działki zostaną wykorzystane w inny sposób niż dotychczas;

(v) sprawią, że budynki lub ich części nie nadające się do innego wykorzystania zostaną rozebrane;

(vi) spowodują, że niezagospodarowane powierzchnie zostaną zabudowane lub tymczasowo wykorzystane zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz zasadą zrównoważonego rozwoju;

(vii) spowodują zachowanie zabytkowej zabudowy z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

W planie rozwoju gmina powinna ponadto rozważyć zarówno interesy prywatne jak i publiczne związane z ewentualną rewitalizacją. Na podstawie planu rozwoju gmina podejmuje uchwałę, w której wyznacza teren objęty rewitalizacją, kierując się przy stosowaniu ww. środków zasadą proporcjonalności (środki te dotyczą zarówno nieruchomości publicznych jak i prywatnych). Gmina powinna w pierwszej kolejności skorzystać z możliwości zawarcia z prywatnymi właścicielami specjalnej umowy dotyczącej budownictwa miejskiego (zdefiniowanej w § 11 *Baugesetzbuch*), która może dotyczyć m.in. zrzeczenia się przez właściciela ewentualnych roszczeń wobec gminy, wyrównania wielkości nakładów oraz zakresu obowiązków pomiędzy właścicielami oraz przeprowadzenia rozbiórki lub dostosowania danych elementów zabudowy w określonym terminie i rozliczenia związanych z tym kosztów.

Po podjęciu odpowiedniej uchwały gmina jest również uprawniona do wydania zarządzenia, będącego aktem prawa miejscowego, w którym określi teren objęty ww. środkami w ramach, którego właściciele będą zobowiązani do uzyskania pozwolenia m.in. na podjęcie niektórych przedsięwzięć budowlanych, dokonania ulepszeń na nieruchomości lub zwiększenia jej wartości w inny sposób. Co do zasady gmina może odmówić wydania wspomnianego pozwolenia, jeśli służy to zabezpieczeniu możliwości użycia przez gminę ww. środków zgodnie z planem rozwoju. W przypadku odmowy wydania pozwolenia właściciel może żądać wykupienia nieruchomości przez gminę za odszkodowaniem, jeśli właściciel nie może korzystać z

nieruchomości ani w dotychczasowy ani w nowy sposób lub ze względów ekonomicznych nie można od niego wymagać by nadal pozostawał właścicielem nieruchomości.

Odszkodowanie za przejęcie zabudowanej nieruchomości gruntowej nie przysługuje właścicielowi, jeśli wykorzystanie nieruchomości nie odpowiada powszechnym standardom bezpieczeństwa lub higieny dla miejsc pracy lub pomieszczeń mieszkalnych lub jeśli na danym terenie występują niezagospodarowane nieruchomości lub nieruchomości niespełniające swoich funkcji i sposób wykorzystania danej nieruchomości sprzyja dalszemu powstawaniu takich nieruchomości.

Przy obliczeniu wartości odszkodowania nie bierze się pod uwagę wzrostu wartości nieruchomości, jeśli nastąpił on po okresie, w którym były właściciel mógł złożyć wniosek o określenie wysokości odszkodowania lub po odrzuceniu przez byłego właściciela oferty gminy dotyczącej wysokości odszkodowania. Roszczenie o odszkodowanie za przejęcie własności nieruchomości przez gminę przedawnia się z upływem trzech lat od powstania szkody (§ 44 *Baugesetzbuch*).

(b) *Enteignung* – wywłaszczenie

Wywłaszczenie jest w Niemczech niezwykle rzadko używanym środkiem ze względu na swoją dotkliwość oraz wąską interpretacje przesłanek uprawniających gminy do jego zastosowania (R. Schäfer, P. Lau i in.). Wywłaszczenie jest regulowane przez § 85 *Baugesetzbuch* i nie stanowi środka specjalnie dedykowanego przeciwdziałaniu i walce z pustostanami, jednak środek ten może być również zastosowany w następujących przypadkach:

(i) w celu wprowadzenia w życie postanowień zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z § 85 ust. 1 *Baugesetzbuch*;

(ii) w ramach decyzji nakazującej dopasowanie użytkowania nieruchomości do sposobu użytkowania określonego w planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z § 176 *Baugesetzbuch* w zw. z § 85 ust. 1 pkt 5 *Baugesetzbuch*;

(iii) w ramach zarządzenia wydanego przez gminę na podstawie (§ 171d *Baugesetzbuch* nakazującego zachowanie istniejącej zabudowy lub zakazującego rozbiórki nieruchomości. Wywłaszczenie jest dopuszczalne w takim wypadku, jeśli przemawia za tym słuszny interes społeczny i służy ono wykonaniu postanowień planu rozwoju miasta zgodnie z § 171b ust. 2 Baugesetzbuch lub planu społecznego zgodnie z § 180 *Baugesetzbuch*.

Wydanie uchwały na podstawie § 171b *Baugesetzbuch* lub zawarcie umowy dotyczącej przebudowy zgodnie z § 171c *Baugesetzbuch* nie jest wystarczająca przesłanką do zastosowania wywłaszczenia (R. Schäfer, P. Lau i in.).

(c) *Vorkaufsrecht* – prawo pierwokupu

Na podstawie § 24 *Baugesetzbuch* gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku nieruchomości gruntowej, m.in. gdy:

(i) na danym terenie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznacza przedmiotowe powierzchnie na cele publiczne;

(ii) nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym na zamianę w uchwale o zamianie nieruchomości;

(iii) nieruchomość zlokalizowana jest na prawnie określonym w planie miejscowym lub w zarządzeniu gminy obszarze rewitalizacji lub obszarze rozwoju zabudowy;

(iv) nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze obowiązywania uchwały dotyczącej przebudowy części miasta lub zachowania istniejącej zabudowy;

(v) nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze obowiązywania planu użytkowania powierzchni, w którym przedmiotowe powierzchnie przeznaczone są na cele mieszkalne;

(vi) nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze, który zgodnie z § 30, 33 albo 34 ust. 2 *Baugesetzbuch* jest przeznaczony w przeważającym stopniu do zabudowy mieszkalnej i jest niezabudowana;

(vii) nieruchomość zlokalizowana jest na terenie zalewowym lub obszarze powodziowym, które nie podlegają zabudowie;

Gmina może skorzystać z prawa pierwokupu jedynie wtedy, gdy uzasadnia to interes społeczny, jest przy tym zobowiązana podać cel, na który zamierza wykorzystać nieruchomość będącą przedmiotem prawa pierwokupu.

Zgodnie z § 26 oraz 38 *Baugesetzbuch* prawo pierwokupu jest wyłączone m.in. w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej:

(i) pomiędzy krewnymi i powinowatymi w linii prostej oraz krewnymi do trzeciego stopnia włącznie w linii bocznej;

(ii) na rzecz podmiotu publicznego w celu związanym z obroną narodową, działalnością policji, skarbowością lub ochroną ludności;

(iii) na rzecz kościoła lub związku wyznaniowego uznanego przez prawo w celu świadczenia usług religijnych;

(iv) która wprawdzie została zabudowana i jest wykorzystywana zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lub celami określonymi w instrumentach służących rewitalizacji danego obszaru, jednak zlokalizowane na niej budynki lub budowle posiadają wady prawne lub fizyczne lub nie odpowiadają wymaganiom dotyczącym warunków pracy lub mieszkalnych, zgodnie z § 177 ust. 2 i 3 zd. 1 *Baugesetzbuch*;

(v) w drodze przymusowej licytacji nieruchomości.

Na podstawie § 27 ust. 1 zd. 1 *Baugesetzbuch* nabywca nieruchomości gruntowej może zapobiec wykonaniu prawa pierwokupu przez gminę, jeśli zobowiąże się użytkować nieruchomość zgodnie z przepisami prawa budowlanego lub zgodnie z celem określonego środka prawnego służącego rewitalizacji (R. Schäfer, P. Lau i in.).

Jeśli zachodzą przesłanki określone w § 177 ust. 2 i 3 zd. 1 *Baugesetzbuch*, opisane w punkcie (D) powyżej, nabywca może zapobiec wykonaniu prawa pierwokupu przez gminę poprzez zobowiązanie się do usunięcia wad fizycznych lub prawnych nieruchomości lub doprowadzenie stanu nieruchomości do stanu zgodnego z wymaganiami dotyczącymi warunków pracy lub warunków mieszkalnych (R. Schäfer, P. Lau i in.).

(d) *Vorkaufsrechtssatzung* – zarządzenie o prawie pierwokupu

Zgodnie z § 25 *Baugesetzbuch* gmina jest uprawniona do ustanowienia w formie zarządzenia prawa pierwokupu na:

(i) niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

(ii) nieruchomości gruntowej, położonej na obszarze, na którym gmina rozważa zastosowanie środków prawnych służących rozwojowi zabudowy.

Gmina może skorzystać z prawa pierwokupu jedynie wtedy, gdy uzasadnia to interes społeczny, w miarę możliwości w chwili wykonywania prawa pierwokupu powinna ona podać również cel, na który zamierza wykorzystać nieruchomość będącą przedmiotem prawa pierwokupu (R. Schäfer, P. Lau i in.).

Przesłanki wyłączenia prawa pierwokupu oraz zapobieżenia skorzystaniu przez gminę z prawa pierwokupu są takie same jak w przypadku pierwokupu opisanego w punkcie (c) powyżej.

(e) *Erhaltungssatzung* – zarządzenie dotyczące zachowania istniejącej zabudowy

Na podstawie § 172 ust. 3 zd. 1 *Baugesetzbuch* w celu zachowania jednolitej zabudowy danego obszaru, gmina jest uprawniona do wydania zarządzenia, zgodnie z którym rozbiórka, zmiana użytkowania oraz wszelkie inne zmiany dotyczące istniejących budynków i budowli trwale związanych z gruntem wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia (R. Schäfer, P. Lau i in.).

Zarządzenie dotyczące zachowania istniejącej zabudowy może znaleźć zastosowanie, gdy dany obszar posiada charakterystyczną, wyróżniającą się zabudowę i mimo, że znajdują się na nim zaniedbane lub opuszczone budynki, całokształt jego zabudowy oddziałuje w znaczny sposób na pozytywny wizerunek miasta lub jego części (R. Schäfer, P. Lau i in.). Zarządzenie wydawane jest z osobna lub stanowi część planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina może odmówić wydania pozwolenia na rozbiórkę, zmianę użytkowania lub wprowadzenie innych zmian dotyczących istniejących budynków i budowli jedynie, gdy istniejący budynek lub budowla kształtuje z osobna lub w powiązaniu z innymi budynkami lub budowlami wizerunek danego miejsca, miasta lub regionu lub posiada szczególne znaczenie dla zabudowy, w szczególności historyczne lub artystyczne. Pozwolenia na budowę budynku lub budowli może nie zostać udzielone jedynie, gdy planowana inwestycja może negatywnie wpłynąć na całokształt zabudowy danego terenu.

W przypadku, gdy gmina odmowi właścicielowi wydania pozwolenia na rozbiórkę, zmianę użytkowania lub wprowadzenie innych zmian dotyczących istniejących budynków i budowli, właściciel na podstawie § 173 ust. 2 w zw. z § 40 ust. 2 *Baugesetzbuch* może żądać wywłaszczenia nieruchomości, jeśli:

(i) z gospodarczego punktu widzenia nie będzie posiadał obiektywnego interesu by nadal być właścicielem nieruchomości lub użytkować ją w inny, zgodny z przepisami sposób, lub

(ii) zabudowana nieruchomość gruntowa została przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na zaspokojenie potrzeb ludności, na cele komunikacyjne, zaopatrzenia lub na tereny zielone i właścicielowi odmówiono wydania pozwolenia na podstawie § 32 *Baugesetzbuch* na odstępstwo od przepisów planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie prac zwiększających wartość nieruchomości, przez co dotychczasowy sposób wykorzystania nieruchomości stał się niemożliwy lub znacznie utrudniony.

Ponadto gmina może wywłaszczyć właściciela z własnej inicjatywy na podstawie § 85 ust. 1 pkt 6 *Baugesetzbuch* w celu zachowania przez gminę dotychczasowej zabudowy na terenie objętym zarządzeniem dot. zachowania istniejącej zabudowy.

Właściciel nieruchomości zamiast wywłaszczenia może domagać się ustanowienia współwłasności nieruchomości lub innego odpowiedniego prawa na nieruchomości, jeśli wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga pozbawienia prawa własności (R. Schäfer, P. Lau i in.).

(f) *Städtebauliche Sanierugsmaßnahmen* – pozostałe instrumenty służące rewitalizacji

Po przygotowaniu i wydaniu zarządzenia o rewitalizacji danego terenu, bądź to z osobna, bądź jako część planu zagospodarowania przestrzennego, gmina dysponuje następującymi instrumentami służącymi zapobieganiu i zwalczaniu występowania pustostanów (R. Schäfer, P. Lau i in.):

(i) zgodnie z § 140 ust. 3 i 4 *Baugesetzbuch*, gmina w ramach przygotowań do rewitalizacji wyznacza cele rewitalizacji oraz zajmuje się planowaniem przestrzennym, które to przygotowania stanowią z kolei podstawę do zastosowania poszczególnych instrumentów służących rewitalizacji;

(ii) na podstawie § 138 *Baugesetzbuch* właściciele, najemcy, dzierżawcy oraz inni posiadacze nieruchomości gruntowych, budynków lub ich części, w tym ich przedstawiciele, **są zobowiązani do informowania gminy o okolicznościach potrzebnych do oceny konieczności rewitalizacji lub do przeprowadzenia rewitalizacji danego obszaru**.

W stosunku do danych osobowych gminy mogą wymagać ujawnienia okoliczności finansowych i personalnych, dotyczących m.in. stosunków rodzinnych, zawodowych, majątkowych, wieku, potrzeb mieszkaniowych czy zamieszkania adresata obowiązku. Obowiązek informacyjny wobec gminy może odgrywać znaczną rolę przy przygotowywaniu instrumentów służących rewitalizacji przez gminę. Ponieważ gmina posiada dostęp do istotnych i aktualnych informacji

dotyczących zarówno nieruchomości jak i ich posiadaczy, jest ona w stanie dokonać rzetelnej oceny potrzeby przeprowadzenia rewitalizacji danego terenu oraz zastosowania konkretnego instrumentu (R. Schäfer, P. Lau i in.).

(iii) na podstawie § 144 i 145 *Baugesetzbuch* na obszarze stanowiącym zgodnie z prawem teren objęty rewitalizacją wymagają uprzedniego pisemnego pozwolenia ze strony gminy następujące czynności i planowane inwestycje:

(A) dotyczące m.in. budowy, przebudowy, zmian, zmian użytkowania lub zwiększające wartość nieruchomości określone w § 14 ust. 1 *Baugesetzbuch*;

(B) zawarcie umów i porozumień, mających na celu powstanie lub przedłużenie stosunku zobowiązaniowego dotyczącego korzystania z lub użytkowania nieruchomości gruntowej, budynku lub ich części przez czas określony dłuższy niż rok;

(C) zbycie nieruchomości gruntowej w drodze czynności prawnej lub ustanowienie lub zbycie prawa użytkowania wieczystego;

(D) obciążenie nieruchomości gruntowej prawem rzeczowym, z wyłączeniem obciążeń ustanawianych w celu realizacji środków określonych w § 148 ust. 2 *Baugesetzbuch*;

(E) zawarcie umowy, na podstawie której dłużnik zobowiąże się do dokonania czynności wymienionych w punktach (C) lub (D) powyżej. Pozwolenie na zawarcie umowy zobowiązującej stanowi również pozwolenie na zawarcie umowy przyrzeczonej.

(iv) zgodnie z § 153 *Baugesetzbuch* przy szacowaniu wartości odszkodowań lub wyrównania wartości nieruchomości związanych z procesem rewitalizacji, bierze się pod uwagę wzrost wartości nieruchomości, związany wyłącznie z procesem rewitalizacji, jedynie w takim zakresie, w jakim właściciel nieruchomości poczynił nakłady zwiększające wartość nieruchomości zgodnie z przepisami prawa.

Zmiany wartości nieruchomości związane ze zwykłymi wahaniami cen na rynku nieruchomości są brane pod uwagę z urzędu przez gminę. Powyższa zasada dotyczy również ceny nabycia nieruchomości przez gminę, z zastrzeżeniem § 89 i 159 ust. 3 *Baugesetzbuch*;

(v) na postawie § 175-179 *Baugesetzbuch* gmina dysponuje również szerokim wachlarzem nakazów skierowanych do indywidualnych adresatów, które mogą służyć rewitalizacji danych obszarów miasta.

Wspomniane nakazy mogą dotyczyć w szczególności przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, podwyższenia standardu nieruchomości, modernizacji, dopasowania zabudowy nieruchomości do przepisów planu zagospodarowania przestrzennego czy rozbiórki i wyprowadzenia się z nieruchomości. Adresatami nakazów są wyłącznie właściciele nieruchomości, zaś najemcy, dzierżawcy i pozostali posiadacze nieruchomości zobowiązani są znosić działania przewidziane w nakazach (R. Schäfer, P. Lau i in.).

Gmina jest uprawniona do zastosowania odpowiedniego nakazu m.in. przy zachowaniu następujących procedur:

(A) planowany instrument musi być wymagany ze względu na miejską zabudowę. W każdym przypadku należy zbadać kwestię, czy nakaz jest uzasadniony pod kątem miejskiej zabudowy, co może wynikać w szczególności z samego planu zagospodarowania, nieformalnych planów gminy wobec danego terenu, jak również z ogólnego sposobu gospodarowania pustostanami przez gminę;

(B) konieczne jest wdrożenie danego środka w bliskim czasie;

(C) po stronie gminy istnieje obowiązek uprzedniego przedyskutowania planowanego środka z zainteresowanymi stronami;

(D) po stronie gminy istnieje obowiązek uprzedniego pouczenia zainteresowanych stron co do procedur wdrażania danego środka oraz ewentualnych subwencji ze strony podmiotów publicznych.

5.4 Bauordnungen – ustawy prawo budowlane

Oprócz wspomnianego *Baugesetzbuch*, niemieckiego kodeksu budowlanego, który obowiązuje na terenie całej Republiki Federalnej Niemiec, we wszystkich krajach związkowych istnieją *Bauordnungen* – ustawy prawo budowlane, wydawane przez władze kraju związkowego, które stanowią uzupełnienie *Baugesetzbuch* (R. Schäfer, P. Lau i in.).

Ustawy prawo budowlane, wydawane przez poszczególne kraje związkowe, dotyczą w szczególności warunków technicznych i budowlanych, jakim musza odpowiadać inwestycje budowlane oraz przeciwdziałania ryzyku budowlanemu związanemu z wznoszeniem, funkcjonowaniem i użytkowaniem budowli i budynków. Ustawy te regulują procedury wydawania pozwolenia na budowę, nadzoru budowlanego, zmiany użytkowania, przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki nieruchomości (R. Schäfer, P. Lau i in.). W pewnym stopniu przepisy *Bauordungen* uzupełniają również przepisy *Baugesetzbuch* dotyczące rewitalizacji miast.

5.5 Ulgi finansowe i podatkowe

Choć obecnie w prawie niemieckim nie istnieją specjalne ulgi w podatku od towarów i usług związane z rewitalizacją nieruchomości (jakie występują np. w prawie angielskim), przewidziano w nim różnorodne ulgi finansowe i podatkowe, mające zachęcić do odnawiania i modernizacji pustostanów i niezagospodarowanych nieruchomości, m.in.:

(a) na podstawie § 151 *Baugesetzbuch* nie pobiera się od stron czynności prawnych opłat publicznoprawnych, innych opłat o charakterze niepodatkowym oraz nie obciąża się kosztami czynności prawnych i negocjacji (W. Ernst, W. Zinkahn i in.):

(i) służących bezpośrednio przygotowaniu lub zastosowaniu środków mających na celu rewitalizację zabudowy miejskiej zgodnie z przepisami § 175 - 179 *Baugesetzbuch*;

(ii) służących bezpośrednio założeniu lub rozwiązaniu przedsiębiorstwa, którego wyłącznym celem gospodarczym jest przeprowadzenie rewitalizacji zabudowy miejskiej zgodnie z przepisami § 175 - 179 *Baugesetzbuch*;

(iii) związanych z nabyciem nieruchomości gruntowej przez gminę lub inny podmiot określony w § 157 i 205 *Baugesetzbuch* w celu przygotowania lub prowadzenia rewitalizacji zabudowy miejskiej zgodnie z przepisami § 175 - 179 *Baugesetzbuch* (w tym również nabycie nieruchomości gruntowej w celu zaproponowania nieruchomości zamiennej innemu właścicielowi, którego nieruchomość np. wywłaszczono, lub w celu dokonania zamiany nieruchomości);

(iv) związanych z nabyciem nieruchomości gruntowych przez osobę, która utraciła lub przeniosła prawo własności nieruchomości gruntowej w ramach przygotowania lub przeprowadzania środków mających na celu rewitalizację zabudowy miejskiej zgodnie z przepisami § 175 - 179 *Baugesetzbuch* lub w celu otrzymania nieruchomości zamiennej lub dokonania zamiany nieruchomości zgodnie z punktem (iii) powyżej;

(v) związanych z nabyciem nieruchomości gruntowych, znajdujących się w oficjalnie przyjętym obszarze rewitalizacji, o ile świadczenie wzajemne polega na wydaniu nieruchomości gruntowej położonej w tym samym obszarze objętym rewitalizacją.

Zwolnienie z opłat dotyczy m.in. czynności związanych z (W. Ernst, W. Zinkahn i in.):

(A) wpisami w rejestrach publicznych dotyczącymi zmiany własności nieruchomości w związku z czynnościami prawnymi dokonanymi przez gminę;

(B) pozwoleniami i odmowami wydania pozwoleń zgodnie z § 144 i nast. *Baugesetzbuch*;

(C) wpisami w księdze wieczystej dotyczącymi przeniesienia własności nieruchomości, w tym przeniesienia wpisu długu gruntowego (*Grundschuld*) do innej księgi.

(b) na podstawie § 7h *Einkommensteuergesetz* (ustawa o podatku dochodowym), w przypadku budynku położonego w centrum miasta na

terenie formalnie ustanowionym jako obszar rewitalizacji, podatnik jest uprawniony do odliczenia od podatku (P. Brandis, B. Heuermann i in.):

(i) do 9% kosztów wytworzenia związanych z modernizacją, konserwacją, odnowieniem lub zmianą funkcji budynku – w roku wytworzenia i w ciągu kolejnych siedmiu lat;

(ii) do 7% kosztów wytworzenia związanych z modernizacją, konserwacją, odnowieniem lub zmianą funkcji budynku- przez kolejne cztery lata po upływie okresu opisanego w punkcie (i) powyżej.

(c) zgodnie z § 33 *Grundsteuergesetz* (ustawa o podatku od nieruchomości), jeśli dochód brutto (*Rohertrag*) dotychczas osiągany z zabudowanej nieruchomości gruntowej zmniejszy się o więcej niż 50% w stosunku do ubiegłych lat, a podatnikowi podatku od nieruchomości nie można przypisać przyczynienia się do zmniejszenia dochodu brutto poprzez własne działanie lub zaniechanie, podatnikowi przysługuje ulga podatkowa w podatku od nieruchomości w wysokości 25%. Jeśli w zaistniałych okolicznościach dochód brutto osiągany z zabudowanej nieruchomości zmniejszył się o 100%, ulga w podatku od nieruchomości wyniesie 50%.

Powyższe reguły mają zastosowanie również do zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych na terenie formalnie objętym rewitalizacją, jeśli zmniejszenie dochodu brutto uzyskiwanego z nieruchomości wynika z działań podjętych zgodnie z przepisami dotyczącymi rewitalizacji. W przypadku, gdy właściciel nieruchomości dokonał rewitalizacji budynku położonego na terenie nieobjętym formalnie rewitalizacją ulga podatkowa na podstawie § 33 *Grundsteuergesetz* nie będzie miała zastosowania, ponieważ zmniejszenie dochodu brutto nie wynika z przyczyn od właściciela niezależnych (taką przyczyną jest formalne objęcie danego terenu rewitalizacją i konieczność podjęcia przez właściciela określonych prawnie środków służących rewitalizacji), lecz z jego własnego uznania (*vide*: wyrok Federalnego Trybunału Finansowego z dnia 17 grudnia 2014 roku).

5.6 Bibliografia:

D. Brinker, H. Sinning, *Innerstädtische Entwicklung fördern. Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen*, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt, Tom 2, Erfurt 2011.

R. Schäfer, P. Lau i in., *Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimmobilien"). Ein Projekt des Forschungsprogramms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtenwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)*, Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtenwicklung und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Werkstatt: Praxis, Heft 65, Bonn 2009.

J. Dangschat,: *Das Down-Town-Syndrom. Über die Wiederbelebung der Innenstädte – aber zu welchem Preis?* W: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, vhw Berlin, 2009.

Strona Ministerstwa Środowiska, Ochrony Przyrody i Bezpieczeństwa Reaktorów Atomowych: http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaufoerderung/

Ustawa kodeks budowlany: *Baugesetzbuch*, z dnia 23 września 2004 r., tekst jednolity z dnia 20 listopada 2014 r. (BGBl. I S. 1748).

Urząd Gospodarki Nieruchomościami Gruntowymi i Informacji Geodezyjnej dla Kraju Związkowego Hesji: https://hvbg.hessen.de/irj/HVBG_Internet?rid=HMWVL_15/HVBG_Internet/sub/d6c/d6c33f52-4b5a-0417-9cda-a2b417c0cf46,,22222222-2222-2222-2222-222222222222,11111111-2222-3333-4444-100000005003.htm

Urząd Informacji Geodezyjnej i Pomiaru Terenu dla Kraju Związkowego Dolnej Saksonii: http://www.gll.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=10605&article_id=111411&_psmand=34

Urząd Związku Międzygminnego Suderburg: http://www.suderburg.de//leben/leerstandskataster.htm

W. Ernst, W. Zinkahn, W. Bielenberg, M. Krautzberger i in., *Baugesetzbuch. Kommentar*, Wydawnictwo Beck-Online, Monachium 2015.

P. Brandis, B. Heuermann i in., *Blümich. EStG · KStG · GewStG. Einkommensteuergesetz. Körperschaftsteuergesetz. Gewerbesteuergesetz. Kommentar*, Wydawnictwo Verlag Franz Vahlen, Monachium 2015: *§ 7h Einkommensteuergesetz*.

Ustawa o podatku dochodowym: *Einkommensteuergesetz*, z dnia 08 października 2009 roku, tekst jednolity z dnia 22 grudnia 2014 roku (BGBl. I S. 2417): *§ 7h Einkommensteuergesetz*.

Ustawa o podatku od nieruchomości: *Grundsteuergesetz*, z dnia 7 sierpnia 1973 roku, tekst jednolity z 19 grudnia 2008 (BGBl. I S. 2794): *§ 33 Grundsteuergesetz*.

Wyrok Federalnego Trybunału Finansowego z dnia 17 grudnia 2014 roku, sygn. II R 41/12.

6. REKOMENDACJE

6.1 Rekomendacje dotyczące roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli nieruchomości (ich następców prawnych) oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

Występowanie roszczeń reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości oraz ich nieuregulowany stan prawny uniemożliwia gminom zagospodarowanie takich nieruchomości oraz dokonywanie nakładów.

W celu rozwiązania problemu roszczeń reprywatyzacyjnych byłych właścicieli, w pierwszej kolejności właściwe organy administracji powinny zwrócić się do państw, z którymi Polska zawarła umowy indemnizacyjne opisane w punkcie 2.1.(b), w celu uzyskania listy wypłaconych odszkodowań i ustalenia, czy osoby zgłaszające roszczenia reprywatyzacyjne nie otrzymały na ich podstawie uprzednio odszkodowania. Działanie takie pozwoli uniknąć sytuacji, gdy ta sama osoba otrzymuje świadczenie odszkodowawcze podwójnie – od państwa swojego zamieszkania oraz od Polski.

Rekomendowane byłoby również sporządzenie rejestru: (i) nieruchomości zwróconych byłym właścicielom (ich następcom prawnym) oraz wypłaconych odszkodowań z tytułu roszczeń reprywatyzacyjnych, a także (ii) nieruchomości, które zostały przejęte przez Skarb Państwa lub gminę, a które mogłyby być przedmiotem roszczeń reprywatyzacyjnych, jednak roszczenia takie nie zostały dotychczas przez byłych właścicieli zgłoszone. W stosunku do tych ostatnich nieruchomości zasadnym byłoby złożenie wniosków o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w celu ostatecznego uregulowania ich sytuacji prawnej. W przypadku, gdy nie jest znane miejsce pobytu właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy, konieczne będzie ustanowienie dla tych osób kuratora.

W przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, rekomendowane jest również przeprowadzenie postępowań o stwierdzenie nabycia spadku po ostatnich znanych właścicielach albo przeprowadzenie postępowania wywłaszczeniowego na podstawie art. 113 ust. 5 u.g.n. Oba te instrumenty zostały szerzej opisane w punkcie 2.2. Rekomendowanym rozwiązaniem jest jednak rozwiązanie pierwsze. Niezależnie od poprzednich rozważań dotyczących kwestii celu publicznego, w przypadku wywłaszczenia nieruchomości konieczne będzie bowiem złożenie do depozytu sądowego kwoty odszkodowania na okres 10 lat.

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

6.2 Rekomendacje dotyczące nieruchomości skrajnie zaniedbanych lub grożących zawaleniem

Budynki nienależące do gminy, które wymagają gruntownego remontu powinny co do zasady zostać wyremontowane przez ich właścicieli. W przypadku jednak, gdy właściciel zaniedbuje swoje obowiązki w zakresie utrzymywania budynku w należytym stanie, gmina może inicjować środki opisane w punkcie 2.3. w celu przymuszenia właściciela do dokonania remontu.

Budynki, które zostały wpisane do rejestru zabytków, mogą zostać przez gminę odnowione ze środków publicznych w ramach zadań własnych gminy. W obecnym stanie prawnym dofinansowywanie przez gminę remontów budynków nie wpisanych do tego rejestru nie jest zalecane. Jak zostało to wskazane w punkcie 2.3., udzielenie przez gminę dofinansowania w postaci pożyczki albo dotacji nie mieści się w zakresie zadań własnych gminy i może zostać zakwestionowane przez właściwą regionalną izbę obrachunkową.

Gmina może również wprowadzać obniżone lub podwyższone stawki podatku od nieruchomości w zależności od stanu budynku czy sposobu jego wykorzystania. System taki może zachęcić właścicieli budynków do utrzymywania ich w należytym stanie technicznym oraz do zarządzania nim w taki sposób, aby uniknąć powstawania pustostanów.

Godnym uwagi rozwiązaniem jest wprowadzony przez Wałbrzych program „Mieszkania do remontu”, który został dokładniej opisany w punkcie 2.3. Założenia programu są atrakcyjne zarówno dla gminy jak i dla potencjalnych najemców i pozwalają na rewitalizację lokali bez użycia środków własnych gminy, wiążą się jednak zazwyczaj z koniecznością zbycia przez gminę wyremontowanego lokalu, co z jednej strony powoduje brak ponoszenia dalszych kosztów utrzymania tego lokalu przez gminę, z drugiej jednak zmniejsza zasoby mieszkaniowe gminy.

Najbardziej atrakcyjną formą finansowania rewitalizacji jest finansowanie przy pomocy środków unijnych w szczególności z inicjatywy JESSICA. Fundusze na realizację inicjatywy JESSICA pochodzą ze środków Regionalnych Programów Operacyjnych. Inicjatywy, które mogą zostać dofinansowane mogą mieć charakter publiczny jak i prywatny, żeby uzyskać dofinansowanie inwestycja musi być ujęta w sporządzonym przez jednostkę samorządu terytorialnego lokalnym planie rewitalizacji. W poprzednich latach finansowanie projektów rewitalizacyjnych

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

cieszyło się szczególnym powodzeniem wśród wspólnot mieszkaniowych, które mogły otrzymać wsparcie finansowe np. na remont części wspólnych budynku. W związku z nierozpoczęciem naboru wniosków na dofinansowanie projektów rewitalizacyjnych, nie sposób jednak jeszcze określić dokładnego sposobu korzystania z tych środków.

6.3 Rekomendacje dotyczące rozwiązań angielskich i niemieckich

(a) Urzędnik do spraw pustostanów

Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego stanowiska urzędnika do spraw pustostanów wydaje się być ciekawym pomysłem, który dodatkowo nie wymagałoby żadnych zmian legislacyjnych. Gminy mogłyby na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594), powołać w ramach urzędu gminy wydział (urzędnika) dedykowany sprawom pustostanów, który wspomagałby właścicieli informacją i doradzał w zarządzie takimi nieruchomościami.

(b) Przejęcie zarządu nad nieruchomościami mieszkaniowymi

W polskim systemie prawnym jednostki samorządu nie mają tak szerokich uprawnień do ingerowania w sposób zarządzania nieruchomością przez właściciela jak w Wielkiej Brytani. Wprowadzenie do polskiego prawa nowych kompetencji władz publicznych w postaci możliwości wydawania decyzji administracyjnych o przejęciu przez gminę posiadania (i tym samym zarządzania) nad pustostanami wymagałoby uchwalenia nowych przepisów regulujących powyższą procedurę. Obecnie brak jest w polskim prawie przepisów, które dawałyby podstawę do przejęcia posiadania przez samorządy na podstawie decyzji administracyjnych w analogicznych stanach faktycznych. Istnieje jednak ryzyko, iż wprowadzenie takiej instytucji mogłoby zostać uznane za zbyt naruszające prawo własności i tym samym sprzeczne z Konstytucją. Artykuł 64 Konstytucji stanowi wprost, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Własność podlega zatem szczególnej ochronie, więc odpowiedniego wyważenia wymagałoby w projektowanym ustawodawstwie określenie zakresu praw przysługujących jednostkom samorządu terytorialnego w razie wprowadzenia w Polsce przepisów analogicznych do tych z Wielkiej Brytanii.

(c) Przymusowa sprzedaż nieruchomości

Procedura przymusowej sprzedaży nieruchomości stosowana przez brytyjskie samorządy może być porównana do polskiej procedury egzekucji z nieruchomości. Jeżeli nieruchomość w Polsce zostanie obciążona hipoteką przymusową w wyniku istnienia zaległości w podatku od nieruchomości lub innej wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym, wówczas egzekucja z nieruchomości również ostatecznie doprowadzi do sprzedaży nieruchomości. Końcowy efekt w przypadku obu procedur może być zatem ten sam.

Należy zaznaczyć, że od 21 listopada 2013 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 11 października 2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz. U. z 2013 r. Nr 1289) zmieniającej ustawę o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości nie jest już uwarunkowane bezskutecznością dotychczasowego postępowania egzekucyjnego z pozostałych składników mienia dłużnika. Egzekucja z nieruchomości nie jest zatem już traktowana jako ostateczność i tym samym może być pierwszym środkiem egzekucyjnym przeciwko dłużnikowi. W związku z powyższym, tak jak w Wielkiej Brytanii, tak i w Polsce, procedura egzekucji z nieruchomości mogłaby być stosowana jako środek walki z właścicielami pustostanów, którzy odmawiają płacenia podatków i innych należności (np. z tytułu prac zastępczych).

(d) Przymusowe nabycie nieruchomości przez samorząd

Brytyjski ustawodawca (w przeciwieństwie do polskiego) dopuścił możliwość stosowania procedury wywłaszczenia nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkalnictwa. Postuluje się wprowadzenie analogicznych zmian do polskiego porządku prawnego.

(e) Ulgi i podwyżki podatkowe

Zmian legislacyjnych wymagałoby wprowadzenie do polskiego systemu prawnego ulg podatkowych w postaci obniżonych stawek podatku od towarów i usług na usługi związane z remontami pustostanów, jak również podwyższonych stawek podatku od nieruchomości dla nieruchomości niezagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Wprowadzenie takich zmian podatkowych zależy w głównej mierze od aktualnej polityki podatkowej państwa.

(f) Dotacje i pożyczki od samorządów

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

W ślad za ustawodawstwem brytyjskim i angielskim rekomendowane jest wprowadzenie do polskiego systemu prawnego możliwości udzielania dotacji oraz pożyczek przez samorządy na remonty pustostanów.

6.4 Projektowana ustawa o rewitalizacji

Projektowana ustawa o rewitalizacji wprowadzi do polskiego porządku prawnego część rozwiązań przeciwdziałających zjawisku pustostanów, które występują w Wielkiej Brytani oraz Niemczech. Rewitalizacja stanie się zadaniem własnym gminy, co umożliwi gminom dokonywanie pożyczek i dotacji na cele rewitalizacyjne. Władze samorządowe po podjęciu uchwały wskazującej obszar rewitalizacji oraz po spełnieniu warunków wskazanych w ustawie, będą mogły podejmować na tym obszarze wyjątkowe działania (np. dokonać wywłaszczenia nieruchomości na cele związane z mieszkalnictwem), usprawiedliwione potrzebą rewitalizacji tego obszaru. Ponadto dla nieruchomości niezabudowanych, położonych na obszarze rewitalizacji, podstawowa stawka podatku od nieruchomości podlegać będzie zwiększeniu w celu mobilizacji właścicieli nieruchomości do jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

6.5 Wynajmowanie przez gminę pustych lokali użytkowych

Na koniec wartym rozważenia sposobem na zagospodarowanie niewynajętych lokali użytkowych z zasobu gminy jest najem krótkotrwały, który został opisany w punkcie 2.4., w celu poprawnego wdrożenia programu najmu krótkotrwałego rekomendowane jest powołanie przez gminę jednostki, która koordynowałaby proces takiego najmu. Najem krótkotrwały wymaga dynamiki działania i możliwości szybkiego zawarcia umowy, co byłoby niemożliwe w przypadku konieczności przeprowadzenia pełnej procedury przewidzianej uchwałą rady gminy. Konieczne zatem byłoby również wprowadzenie do tej uchwały przepisów umożliwiających oddanie lokalu w najem na czas do 3 miesięcy w trybie bezprzetargowym.

Warto również rozważyć możliwość wprowadzenia do umów najmu lokali użytkowych z zasobu gminy tzw. czynszu od obrotu. Abstrahując od ryzyka ekonomicznego, taki sposób ustalenia czynszu może skłonić potencjalnych najemców do wynajmowania pustych lokali użytkowych z zasobu gminy.

Aby uniknąć możliwych zarzutów dotyczących nierównego traktowania, niedozwolonej pomocy publicznej czy naruszenia zasad konkurencji, rekomendowane byłoby zamieszczenie w każdej z ofert przetargowych, w której

dopuszczone jest ustalenie czynszu zależnego od obrotu, określenie przejrzystych zasad wyboru oferty z uwzględnieniem możliwych wariantów. Zasadnym byłaby również zmiana uchwały o zasadach wynajmowania lokali użytkowych w taki sposób, aby wprost dozwalała ona na taki rodzaj określenia wysokości czynszu.

Bibliografia:

Literatura:

Konrad Osajda, *Nacjonalizacja i reprywatyzacja,* Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2009

Tadeusz Woś, *Wywłaszczanie i zwrot nieruchomości,* LexisNexis, Warszawa, 2011

Orzecznictwo:

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt: III CZP 98/14

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2008 r., sygn. akt III GSK 411/08

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2009 r. (sygn. akt: I Sa/Kr 544/09)

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 grudnia 2004 r., sygn. akt: K 2/04

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r. (sygn. akt I CSK 704/12)

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2014 r. (sygn. akt: V CSK 405/13).

Akty prawne:

Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. 1946 nr 13 poz. 87)

Dekret z dnia 26 kwietnia 1949 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych do realizacji narodowych planów gospodarczych (Dz. U. 1949 nr 27 poz. 197)

Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. 1958 nr 17 poz. 70)

Dekret z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. 1946 nr 3 poz. 17)

Ustawa z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. 1968 nr 12 poz. 65)

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014.518 j.t.)

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2014.1446 j.t.)

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. 2013 poz. 1409 t.j.)

Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (Dz. U. 2012 poz. 987 t.j.)

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2014 poz. 849 t.j.)

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80 poz. 903 t.j.)

Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 nr 157 poz. 1240)

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 poz. 594 t.j.)

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm.)

Uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXIX/82/04 z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014 poz. 150 t.j.)

Ustawa z dnia 12 grudnia 2003 r.o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego (Dz. U. 2004 nr 6 poz. 39)

Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. 2005 nr 169 poz. 1418)

Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. 2012 poz. 788)

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
KARTY BUDYNKÓW

Zadanie 2: Analiza zjawiska pustostanów – identyfikacja skali zjawiska oraz jego przyczyn

1	6 sierpnia 34
2	Gdańska 62
3	Stefana Jaracza 47
4	Płk Jana Kilińskiego 123
5	Płk Jana Kilińskiego 127
6	Tadeusza Kościuszki 37
7	Legionów 3
8	Legionów 3 (oficyna)
9	Gabriela Narutowicza 1
10	Gabriela Narutowicza 21
11	Nawrot 10
12	Nawrot 13
13	Nawrot 25
14	Nawrot 34
15	Piotrkowska 20
16	Piotrkowska 80
17	Piotrkowska 82
18	Piotrkowska 94
19	Piotrkowska 98
20	Piotrkowska 118
21	Piotrkowska 120
22	Dr Adama Próchnika 2
23	Rewolucji 1905r. 23
24	Składowa 32
25	Składowa 34
26	Andrzeja Struga 6
27	Juliana Tuwima 10
28	Wólczańska 17
29	Wólczańska 18
30	Wólczańska 98
31	Wschodnia 43
32	Wschodnia 50
33	Wschodnia 68-70
34	Zachodnia 78
35	Zielona 6

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

Karta budynku

3d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
6 sierpnia 34	**222/2**	**106104_9.0019.753**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	brak	170.02	ok. 510,06

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Prawa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	mieszkalna	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	ok. 1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (8/24), "Ulisse" Sp. z o.o.(8/24), Jolanta Maria Godlewska (4/24), Aleksandra Górecka (1/24), Bożena Jewgiejuk (1/24), Włodzimierz Galewski (1/24), Anna i Adam Haniszewscy (1/24) Zarządca: Obecnie trwa spór sądowy o wyznaczenie nowego administratora nieruchomości Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Roszczenie o przeniesienie własności udziału należącego do Danuty Anny Trzaskalskiej wynoszącego 8/24 własności do nieruchomości Nr KW: LD1M/0005160/8 Oznaczenie: Działka ziemi zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	w sumie 134,82 zł na rzecz Skarbu Państwa
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Brak informacji o wcześniejszym wykorzystaniu nieruchomości w KW Brak ogólnodostępnej informacji dotyczącej wcześniejszego wykorzystania nieruchomości. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od AZK Polesie, nieruchomość była wcześniej wykorzystywana w celach mieszkaniowych.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Wiązowa 1865”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	drewniana na belkach stalowych i stropach odcinkowych, na poddasze schody drewniane

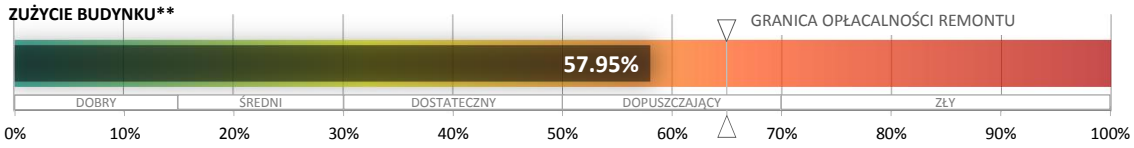
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne miejscami popękane. Stropy drewniane bez oznak nadmiernego ugięcia. Konstrukcja dachu zawilgocona, pokrycie nieszczelne. Spękane sklepienia odcinkowe w spocznikach klatki schodowej. Liczne ubytki w tynku. Stolarka do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	60.0%	3.6%
Dach - pokrycie	4%	70.0%	2.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	40.0%	5.4%
Ściany	30%	50.0%	15.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	50.0%	2.3%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	90.0%	3.6%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**57.95%**



2 Dopuszczający stan techniczny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2 Ocena negatywna	Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, słabo doświetlone i przewietrzane, wyposażone w pom. higieniczno-sanitarne. Brak c.o.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1d
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Gdańska 62	**214/1**	**106104_9.0019.734**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2 + poddasze	częściowe	254.98	ok. 573,70

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	handlowo-usługowa, gospodarcza	handlowo-usługowa, gospodarcza	Frontowy budynek mieszkalny z prawą oficyną
parter:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1918

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Jacek Paweł Bartolik, Romualda Grochulska, Witold Grochulski, Jarosław Grochulski, Monika Agnieszka Grochulska, Małgorzata Joanna Bartolik, Anna Krystyna Gwizdka, Paweł Andrzej Ochman, Rafał Romuald Bartolik Zarządca: Brak informacji Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Brak; Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00173822/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	49,42 zł na rzecz Urzędu Miejskiego w Łodzi
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Data założenia KW: 2007 brak informacji o poprzednim wykorzystaniu nieruchomości w KW. Uprzednio nieruchomość wykorzystywana była pod cele usługowe i mieszkaniowe, nieruchomość w złym stanie technicznym, ze względu na politykę czynszową obecnych właścicieli nieruchomości brak zainteresowania ze strony potencjalnych najemców.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Wiązowa 1865”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych

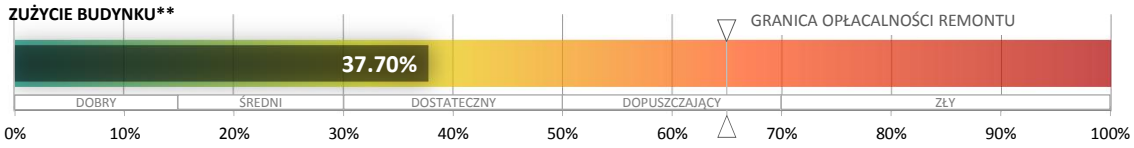
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów zużycia. Stropy bez śladów większego ugięcia. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym. Pokrycie szczelne. Biegi schodów betonowe stan dostateczny. Lokalne ubytki tynku zwłaszcza w ścianach wykuszu. Stolarka w większości do wymiany. Instalacja c.o. nieużywana. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	20.0%	0.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	50.0%	5.0%
Tynki zewnętrzne	4%	40.0%	1.6%
Tynki wewnętrzne	6%	40.0%	2.2%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**37.70%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

3
Ocena neutralna

Większość mieszkań dobrze doświetlona i wyposażona w pom. higieniczno-sanitarne. Budynek wyposażony w instalację c.o., obecnie nieużywaną.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

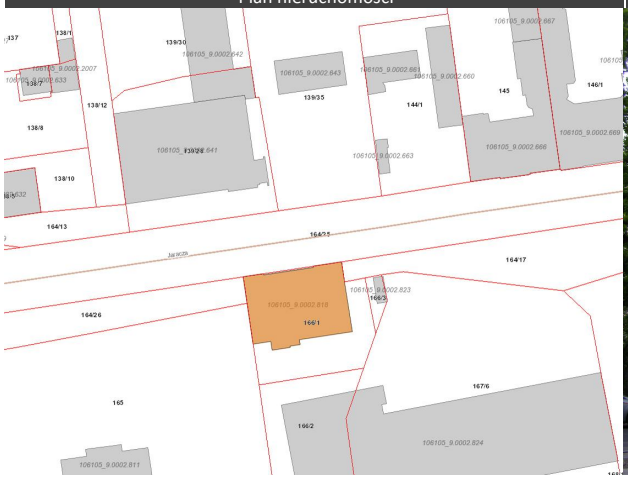
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

2a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Stefana Jaracza 47	**166/1**	**106105_9.0002.818**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4	częściowe	409.78	ok. 1200

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	biurowa	handlowo-usługowa	Frontowy budynek biurowy „Jaracza Prestige” (d. pałac miejski „Dom Stefanusa”)
parter:	biurowa	handlowo-usługowa	
piętra:	biurowa	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	Data budowy:
poddasze:	biurowa	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	1900 (2009)

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: "OPG Orange Palace" Zarządca: Mosaicon Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak informacji o roszczeniach, zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00132582/1; LD1M/00110978/4; LD1M/00109216/5 Oznaczenie: Działka gruntu zabudowana Budynek jest ujawniony w KW (budynek usługowy)
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Nieruchomość wykorzystywana na cele mieszkaniowe, później (początek XXI wieku) nieruchomość nie była użytkowana. 2008 rok: zakup nieruchomości od dotychczasowych właścicieli przez OPG. 2009 rok: nieruchomość poddana remontowi przez OPG i przeznaczona na cele biurowe. Założenie obecnej KW: 1998 rok.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, pustaki ceramiczne, żelbet.	monolityczne żelbetowe, nad przejazdem bramnym i nad parterem odcinkowe	żelbetowy, pokryty papą	żelbetonowe; stalowe, nitowane

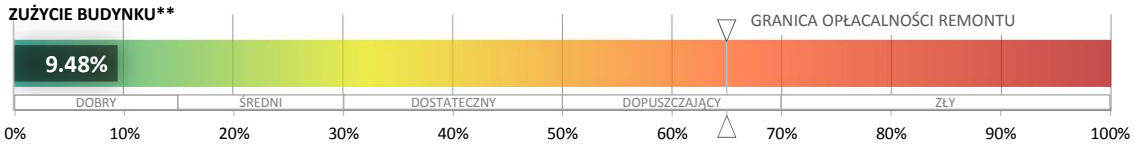
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	TAK

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek remontowany i rozbudowany w 2009 roku. Ściany konstrukcyjne i stropy bez śladów zużycia. Pokrycie dachowe szczelne. Klatka schodowa bez śladów zużycia. Tynk nowy bez ubytków i zarysowań. Stolarka nowa. Instalacje nowe w dobrym stanie. Budynek docieplony z wykonaną izolacją przeciwwilgociową.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	5.0%	0.3%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	10.0%	1.4%
Ściany	30%	10.0%	3.0%
Ogólny stan instalacji	11%	10.0%	1.1%
Izolacja termiczna	2%	10.0%	0.2%
Izolacja p. wilgociowa	2%	10.0%	0.2%
Klatki schodowe	5%	5.0%	0.2%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	10.0%	1.0%
Tynki zewnętrzne	4%	10.0%	0.4%
Tynki wewnętrzne	6%	10.0%	0.6%
Podłogi i posadzki	7%	10.0%	0.7%
Pozostałe elementy*	2%	10.0%	0.2%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**9.48%**



5 Dobry stan techniczny	Budynku jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	TAK
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	TAK
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

4 Ocena pozytywna	Kamienica niedawno remontowana i adaptowana na biurowiec. Lokale w ukł. otwartym w pełni wyposażone. Stosunkowo nieduża działka nie pozwala na zorganizowanie odpowiedniego parkingu dla użytkowników.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Płk Jana Kilińskiego 123	**425/1**	**106105_9.0006.1794**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2	brak	596.76	ok. 610,42

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Budynek usługowy (d. kino „Stylowy”)
parter:	usługowa	nieużytkowane	
piętra:	usługowa	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	brak	brak	1911

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Skarb Państwa (właściciel), Kilińskiego Property Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (użytkownik wieczysty) Zarządca: Kilińskiego Property Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW, zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, odnotowano wnioski, ale sprawa jest zakończona Nr KW: LD1M/00085253/1 Oznaczenie: Inne tereny zabudowane (425/1) Budynek jest ujawniony w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Budynek wybudowany w latach 1914-5 (jako obiekt Towarzystwa Resursy Rzemieślniczej). W 1919 r. uruchomiono tu kino „Resursa” (od 1933 r. „Stylowy”) które działało do 1990 r. W następnych latach w budynku działała dyskoteka „Studio”, potem "Krypton" i wreszcie klub muzyczny „Cube”. W 2006-10-06 nieruchomość została sprzedana spółce BORYSZEWSKA PROJEKT DEVELOPMENT sp. z o.o. (od 2011-12-06 KILIŃSKIEGO PROPERTY INVESTMENT sp. z o.o. <spółka celowa Mota Engil Real Estate>). Deweloper ma w planach budowę kompleksu mieszkaniowego na posesjach Kilińskiego 121 i 123 (budowa w trakcie). Według informacji uzyskanych od właściciela stary budynek ma być zachowany i wkomponowany w kompleks, będzie się w nim mieściła galeria sztuki. Ma być to obiekt otwarty dla mieszkańców Łodzi.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Prządków 1827”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	żelbetowe	drewniany, pokryty papą	żelbetonowe, betonowe na belkach stalowych

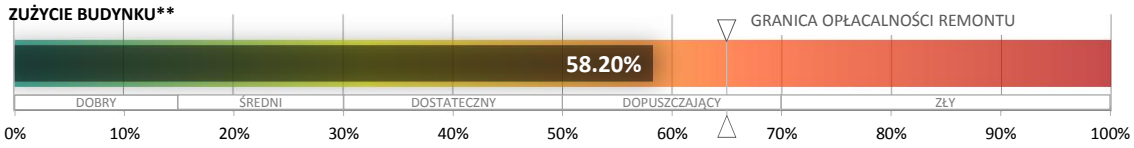
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany zawilgocone, bez widocznych spękań, nadproża w dobrym stanie. Pokrycie dachowe nieszczelne. Tynk zawilgocony z licznymi ubytkami. Duże ubytki w stolarce. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	60.0%	3.6%
Dach - pokrycie	4%	80.0%	3.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	50.0%	2.0%
Tynki wewnętrzne	6%	80.0%	4.4%
Podłogi i posadzki	7%	80.0%	5.2%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**58.20%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Budynek dawnego kina w stanie ruiny, nie nadaje się do zasiedlenia i użytkowania bez przeprowadzenia generalnego remontu.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Płk Jana Kilińskiego 127	**428/9**	**106105_9.0006.1808**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	brak	271.3	ok. 800,33

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1995-05-12 – na podstawie decyzji nr GG.V.72200/I/10179/95 Wojewody Łódzkiego), data założenia obecnej KW: 1993-04-06 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW, zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości Nr KW: LD1M/90961/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Budynek w oficynie – nieużytkowany, w złym stanie technicznym. Historycznie - kamienica mieszkalna. Według ogólnodostępnych informacji kamienica przeznaczona do wyburzenia.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Prządków 1827”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	betonowe, na poddasze schody drewniane

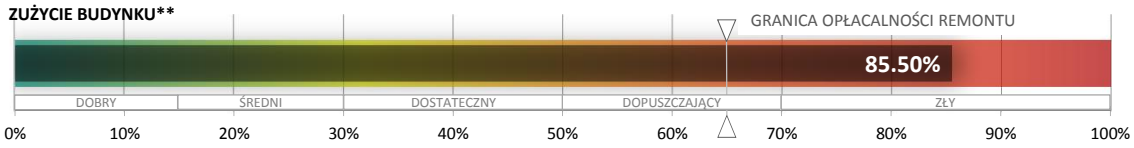
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany zawilgocone i popękane. Dach częściowo zawalony, ubytki w obróbce blacharskiej. Belki stropowe spróchniałe i grożące zawaleniem. Schody zawalone. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	90.0%	3.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	80.0%	10.8%
Ściany	30%	70.0%	21.0%
Ogólny stan instalacji	11%	100.0%	11.0%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	100.0%	4.5%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	100.0%	4.0%
Tynki wewnętrzne	6%	100.0%	5.5%
Podłogi i posadzki	7%	100.0%	6.5%
Pozostałe elementy*	2%	70.0%	1.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**85.50%**



1 Zły stan techniczny	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	NIE
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

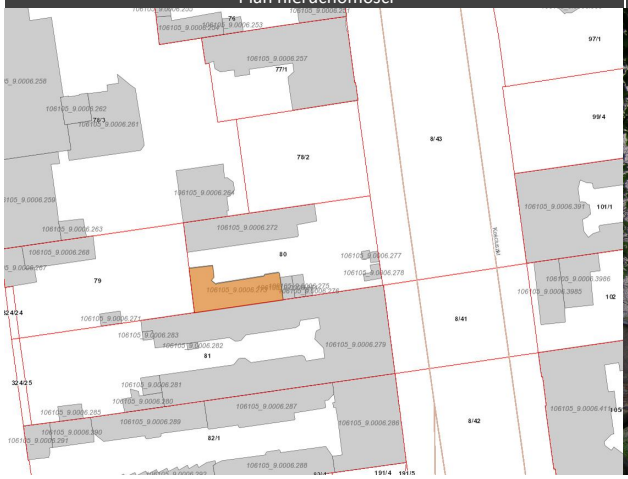
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Tadeusza Kościuszki 37	**80**	**106105_9.0006.273**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	161.03	ok. 483,09

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1885

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIRu nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00089121/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Data założenia KW: 1992, brak informacji o wcześniejszym wykorzystaniu nieruchomości w KW Nieruchomość jedynie częściowo użytkowana, w nieruchomości znajdują się zarówno lokale mieszkaniowe, jak i usługowe. Nieruchomość znajduje się w złym stanie technicznym, dodatkowo część nieruchomości została zniszczona podczas pożaru w 2005 roku. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od AZK Śródmieście nieruchomość pierwotnie miała zostać poddana rewitalizacji, jednakże podjęta została decyzja, że zostanie ona sprzedana po uprzednim wykwaterowaniu pozostałych lokatorów.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

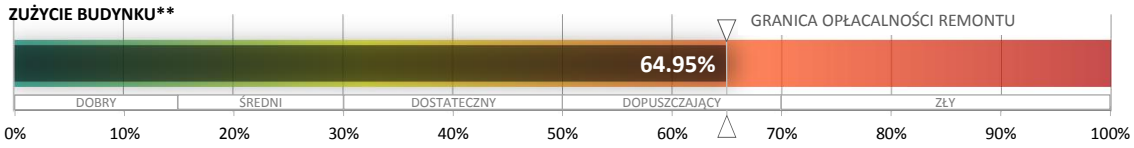
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne w kilku miejscach spękane. Konieczne wzmocnienie lub wymiana nadproży. Stropy drewniane i odcinkowe nad piwnicą bez większych ugięć za wyjątkiem stropu na poddaszu. W północnej części miejscowo strop zawalony z powodu pożaru. Konstrukcja dachu zawilgocona ale bez śladów większego zużycia, pokrycie nieszczelne. Tynki zewnętrzne miejscowo spękane i zawilgocone. Biegi schodów betonowe na belkach stalowych w stanie dostatecznym. Stolarka do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	50.0%	3.0%
Dach - pokrycie	4%	60.0%	2.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	60.0%	8.1%
Ściany	30%	60.0%	18.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	40.0%	1.8%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	60.0%	2.4%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	60.0%	3.9%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**64.95%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	NIE
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, słabo doświetlone i przewietrzonej, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne. Brak c.o. Część lokali zniszczona w wyniku pożaru.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

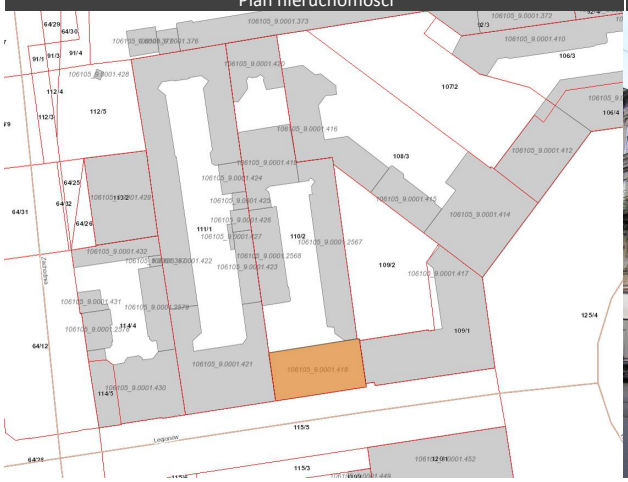
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

1b
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale tylko w parterze, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Legionów 3	**110/2**	**106105_9.0001.418**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2 + poddasze	częściowe	257.91	ok. 386,86

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa	handlowo-usługowa	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1906

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (udział 936 / 1000), os. prywatne (5 wyodrębnionych lokali mieszkalnych) Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Maria Malwina Vel Małka z Dubachów Bestermanowa, wprowadzona została w posiadanie 5/6 części tej nieruchomości (na podstawie postanowienia CZ. 44/49, 1949-02-23, SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI); zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Nr KW: LD1M/00006717/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Budynek ujawniony w KW (przeznaczenie budynku - zabudowania)
Zakres obciążenia hipoteką	Hipoteka zwykła przymusowa na 0,51 zł
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Kamienica mieszkaniowa, brak ogólnodostępnych informacji o historii sposobu użytkowania Właścicielem jest Gmina Miejska Łódź od 1955 (moment założenia KW), w latach 90-tych wyodrębniono 5 lokali mieszkalnych.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Nowe Miasto 1821-23”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	drewniane

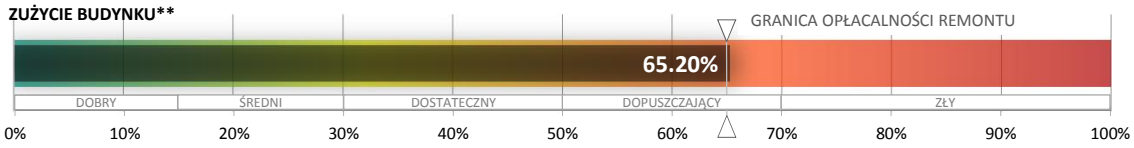
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne miejscami popękane, tymczasowo zabezpieczone ściągami. Strop nad piętrem częściowo zawalony, podstemplowany. Stop na parterem wzmocniony belkami stalowymi. Zabezpieczone również sklepienia nad piwnicą. Konstrukcja dachu zużyta, wzmocniona nowymi elementami, pokrycie prowizorycznie uszczelnione. Klatka schodowa drewniana. Tynki z licznymi ubytkami, Stolarka za wyjątkiem lokali usługowych do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	40.0%	2.4%
Dach - pokrycie	4%	70.0%	2.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	70.0%	9.5%
Ściany	30%	50.0%	15.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	60.0%	2.7%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	80.0%	8.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	70.0%	3.9%
Podłogi i posadzki	7%	80.0%	5.2%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**65.20%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Ze względu na stan techniczny nie ma możliwości użytkowania lokali powyżej parteru. Konieczny remont. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3d
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Legionów 3 (oficyna)	**110/2**	**106105_9.0006.2561**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	293.82	ok. 881,46

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Prawa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1894

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (udział 936 / 1000), os. prywatne (5 wyodrębnionych lokali mieszkalnych) Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Maria Malwina Vel Małka z Dubachów Bestermanowa, wprowadzona została w posiadanie 5/6 części tej nieruchomości (na podstawie postanowienia CZ. 44/49, 1949-02-23, SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI); zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości; Nr KW: LD1M/00006717/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Budynek ujawniony w KW (przeznaczenie budynku - zabudowania)
Zakres obciążenia hipoteką	Hipoteka zwykła przymusowa na 0,51 zł
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Kamienica mieszkaniowa, brak ogólnodostępnych informacji o historii sposobu użytkowania Właścicielem jest Gmina Miejska Łódź od 1955 (moment założenia KW), w latach 90-tych wyodrębniono 5 lokali mieszkalnych.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Nowe Miasto 1821-23”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

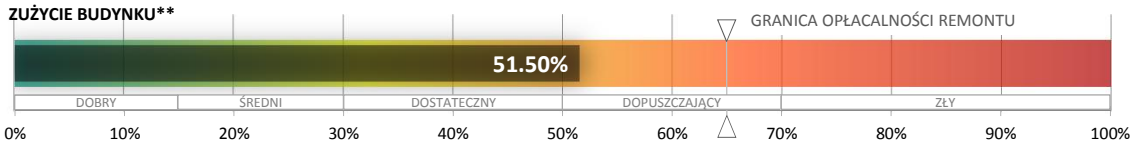
Wyposażenie techniczne:	
przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia, na poddaszu zawilgocone. Stropy za wyjątkiem poddasze nie wykazują większych ugięć. Konstrukcja dachu zużyta, miejscowo podstemplowana, pokrycie nieszczelne, liczne zacieki. Klatka schodowa betonowa na belkach stalowych w stanie dostatecznym. Tynki mocno spękane, stolarka okienna z licznymi ubytkami. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	40.0%	2.4%
Dach - pokrycie	4%	50.0%	2.0%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	50.0%	6.8%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	40.0%	1.8%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	80.0%	8.0%
Tynki zewnętrzne	4%	70.0%	2.8%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	60.0%	3.9%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**51.50%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, słabo doświetlone i przewietrzone, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1b
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale tylko w parterze , zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Gabriela Narutowicza 1	**27/1**	**106105_9.0006.115**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	częściowe	609.77	ok. 1371,98
Sposób użytkowania:	**dawny:**	**obecny:**	**Typ zabudowy:**
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalno - usługowy (d. pałac miejski Franciszka Fischera)
parter:	handlowo-usługowa	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	
piętra:	mieszkalna i biurowa	nieużytkowane	**Data budowy:**
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1895

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00046346/5 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Data założenia KW: 1975 Nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, wcześniej wykorzystywana w celach mieszkaniowych i usługowych, obecnie działają jedynie nieliczne lokale usługowe w parterze nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona do remontu w ramach programu Mias100kamienic.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków (A/340); Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, drewniane

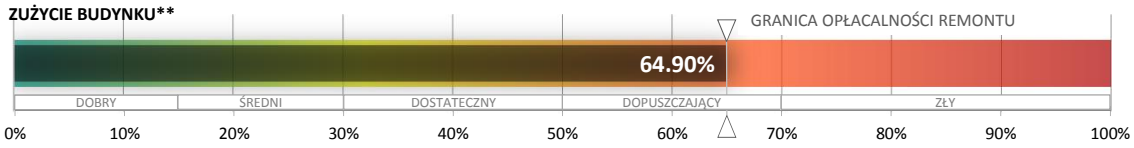
Wyposażenie techniczne:	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne miejscowo spękane. Część nadproży wymaga wzmocnienia. Stropy nad piętrem częściowo zawalone od strony północnej, podstemplowane. Spękania w ścianach i sklepieniu prześwitu bramnego. Konstrukcja dachu niedostępna, pokrycie nieszczelne. Zachodnia klatka schodowa grozi zawaleniem. Stolarka i tynki do całkowitej wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	90.0%	3.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	50.0%	6.8%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	100.0%	11.0%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	50.0%	2.3%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	80.0%	4.4%
Podłogi i posadzki	7%	60.0%	3.9%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**64.90%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	TAK
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Większość mieszkań dobrze doświetlona i wyposażona w pom. higieniczno-sanitarne. Obecnie ze względu na stan techniczny nie ma możliwości użytkowania lokali powyżej parteru. Konieczny remont. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Gabriela Narutowicza 21	**54/1**	**106105_9.0006.192**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	137.06	ok. 411,18

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	ok. 1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: "H&M" Sp. z o.o. (50% udziałów), Michał i Jolanta Grabowieccy (współwłasność, w sumie 50% udziałów - Michał Grabowiecki 15/32 + Jolanta Grabowicka 1/32) Zarządca: Brak informacji, brak możliwości skontaktowania się z właścicielami Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00013039/0 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW Zgodnie z wpisem do KW: budynkiem środkowym zarządzać będzie p. Anna Wojtowicz, natomiast Zdzisław i Jolanta Grabowieccy - prawą oficyną.
Zakres obciążenia hipoteką	Hipoteka umowna zwykła na rzecz PKO BP w wysokości 9730 USD
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Lista wpisów w Księdze Wieczystej dla nieruchomości: 1958: założenie dotychczasowej księgi wieczystej 1987: umowa sprzedaży; 2004: umowa sprzedaży; 2004: umowa darowizny; 2009: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku Brak informacji o poprzednim wykorzystaniu nieruchomości w KW. Obecne wykorzystanie nieruchomości: nieruchomość zabezpieczona i niewykorzystywana - pustostan.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Prządków 1827”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	[b.d.]; przypuszczalnie drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	[b.d.]; przypuszczalnie drewniany, pokryty papą	[b.d.]; przypuszczalnie betonowa na belkach stalowych

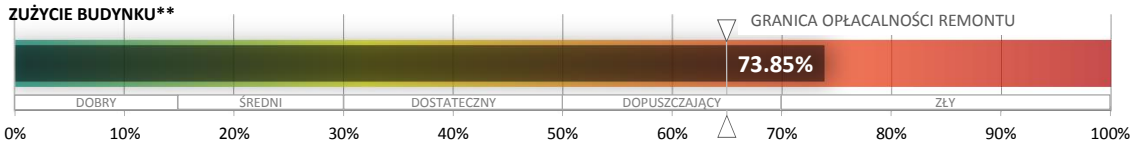
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany zawilgocone i popękane. Nadproża zużyte i spękane. Dach nieszczelny, ubytki w obróbce blacharskiej. Duże ubytki w tynku. Brak stolarki. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	80.0%	3.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	70.0%	9.5%
Ściany	30%	60.0%	18.0%
Ogólny stan instalacji	11%	90.0%	9.9%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	70.0%	3.2%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	80.0%	4.4%
Podłogi i posadzki	7%	70.0%	4.6%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**73.85%**



1 Zły stan techniczny	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	[b.d.]
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	[b.d.] p. NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	[b.d.]
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Nawrot 10	**469**	**106105_9.0006.1140**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	brak	192.54	ok. 577,62

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Lewa oficyna fabryczna
parter:	gospodarcza	nieużytkowane	
piętra:	gospodarcza	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	ok. 1900

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 2008-11-26), odkupione od osoby prywatnej - Henryk Stanisław Wolanowski, data założenia aktualnej księgi - 1996-10-14, Wielkość udziału 1/1 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Obciążenie nieruchomości prawem pierwokupu działki nr 469 przysługującym Gminie Łódź na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z 2007-01-19; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00120581/7 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - kamienica mieszkalna z lokalami użytkowymi na kondygnacji 0. Obecne wykorzystanie nieruchomości – od 2009 roku pusty budynek nieużytkowany przeznaczony do kompleksowego remontu wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości oraz przebudowa układu drogowego w ramach Projektu 5 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	monolityczne żelbetowe

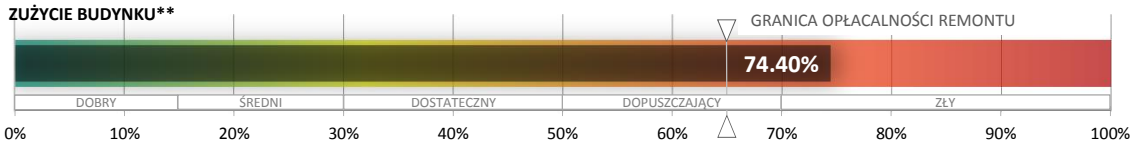
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popadający w ruinę. Prowadzony remont budynku przerwano. Brak stolarki i nieszczelny dach spowodowały szybką degradację. Konstrukcja dachu spróchniała i zawilgocona, dach nieszczelny. Ściany zawilgocone nieotynkowane. Nadproża w dobrym stanie. Ściany poddasze popękane. Nowa żelbetowa klatka schodowa w dobrym stanie. Belki stropowe spróchniałe i grożące zawaleniem. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	90.0%	3.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	70.0%	9.5%
Ściany	30%	50.0%	15.0%
Ogólny stan instalacji	11%	100.0%	11.0%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	100.0%	4.0%
Tynki wewnętrzne	6%	100.0%	5.5%
Podłogi i posadzki	7%	100.0%	6.5%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**74.40%**



1
Zły stan techniczny

W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1
Ocena zdecydowanie negatywna

Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Nawrot 13	**378/1**	**106105_9.0006.1548**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	[b.d.] p. Częściowe	785.24	ok. 2355,72

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalny z 2 bocznymi i tylną oficyną
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1885

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: "JOAMAR" sp. z o.o. (od 2008 – umowa sprzedaży, wcześniejsi właściciele - osoby prywatne) Wielkość udziału 1/1 Zarządca: Brak informacji Rodzaj władania: Własność Roszczenia: ZAKAZ ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ. OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU W PRZEDMIOCIE ZAŻALENIA NA POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W ŁODZI, NADAJĄCE KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PUNKTOWI 1 WYROKU TEGO SĄDU Z DNIA 07 MARCA 2012 ROKU - DO CZASU PRAWOMOCNEGO ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA O NADANIE TEMU WYROKOWI KLAUZULI WYKONALNOŚCI. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M / 00003235 / 1 Oznaczenie: Plac budowlany Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Kamienica mieszkalna wybudowana w 1886 roku. W 1987 roku w kamienicy na skutek zaniedbań administracyjnych oraz służb gazowniczych miał miejsce wybuch gazu. Od tego czasu kamienica jest nieużytkowana. Brak możliwości skontaktowania się z właścicielem nieruchomości.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Prządków 1827”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	[b.d.]; przypuszczalnie drewniane, nad piwnicą i przejazdem bramnym- odcinkowe	[b.d.]; przypuszczalnie drewniany, pokryty papą	[b.d.]; przypuszczalnie drewniana na ceglanych sklepieniach odcinkowych i belkach stalowych

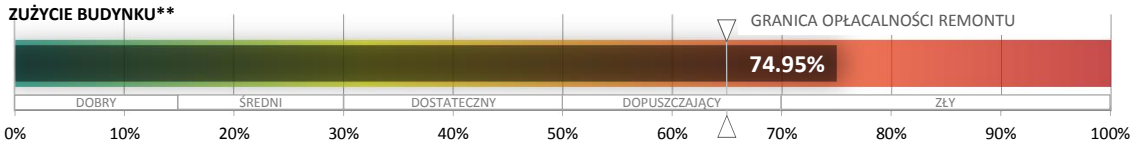
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany zawilgocone. Belki stropowe spróchniałe grożące zawaleniem. Dach i mury ściany frontowej tymczasowo zabezpieczone przed wodą opadową. Ubytki w tynku w rejonie wykuszy i gzymsu. Liczne ubytki w stolarce. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	80.0%	3.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	70.0%	9.5%
Ściany	30%	60.0%	18.0%
Ogólny stan instalacji	11%	100.0%	11.0%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	70.0%	3.2%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	80.0%	4.4%
Podłogi i posadzki	7%	70.0%	4.6%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**74.95%**



1 Zły stan techniczny	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	[b.d.]
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	[b.d.] p. NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	[b.d.]
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	[b.d.]
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1c
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale tylko w górnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Nawrot 25	**407/3**	**106105_9.0006.1695**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	brak	386.2	ok. 868,95

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	mieszkalna i handl-usług (cz. nieużyt)	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza i mieszkalna	ok. 1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1950-01-04 – data założenia aktualnej księgi), Wielkość udziału 1/1 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00002034/5 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW Wyodrębniono 8 lokali - 7 o funkcji mieszkalnej i 1 lokal użytkowy
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW. Wpis o ustanowieniu hipoteki z dn. 2015-03-18 wykreślono w w dn. 2015-03-19 z powodu anulowania przedmiotu żądania.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - trzykondygnacyjna kamienica mieszkalna z 3 lokalami użytkowymi na kondygnacji 0. Obecne wykorzystanie nieruchomości – budynek w pierzei zabudowy w złym stanie technicznym, z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami. Pustostany znajdują się w 3 lokalach użytkowych na parterze budynku od frontu i w 2 w oficynie. Wcześniej funkcjonował tam sklep z odzieżą używaną, cukiernia. Nieruchomość znajduje się w obszarze Projektu 5 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi lecz bez planów zagospodarowania i przebudowy.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej "Osada Prządków 1827"

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym - odcinkowy, nad klatką schodową str. kleina	drewniany, pokryty papą	stalowe, nitowane; na poddasze schody drewniane

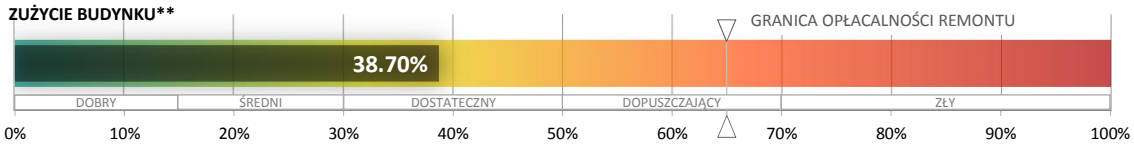
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Nadproża ścianan zewnętrznych zużyte. Brak oznak poważnego zużycia konstrukcji dachu i pokrycia, pewne elementy do wymiany. Nadmierne ugięcia stropów na wszystkich kondygnacjach, konieczna wymiana części belek i deskowania. Stropy nad klatką schodową i przejazdem bramnym w dobrym stanie. Klatka schodowa stalowa o konstrukcji nitowanej w dobrym stanie jednak nie spełniająca wymagań ppoż. tynki zewnętrzne całkowicie do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	65.0%	6.5%
Tynki zewnętrzne	4%	90.0%	3.6%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	30.0%	2.0%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**38.70%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

3
Ocena neutralna

Większość mieszkań posiada korzystny rozkład, wielkość, pom. higieniczno-sanitarne oraz spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia. Konieczny remont lokali usługowych w parterze. Brak c.o.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

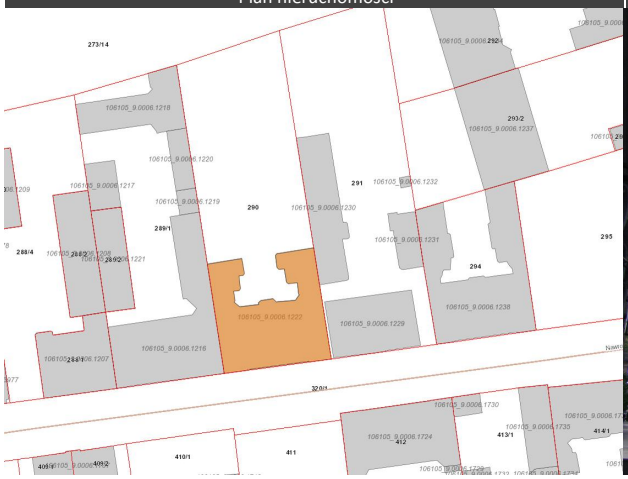
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Nawrot 34	**290**	**106105_9.0006.1222**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	561.69	ok. 1263,80

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalny z 2 bocznymi oficynami
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	ok. 1900

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: WIDZEWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o. (od 2011-09-20 – data umowy przeniesienia własności nieruchomości; poprzedni właściciel: Gmina Miejska Łódź) Wielkość udziału 1/1 Zarządca: WTBS Sp. z o.o. Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00190482/4 Oznaczenie: Działka zabudowana W KW ujawniony jest budynek o adresie Nawrot 34, odrębność: NIE
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Kamienica frontowa o funkcji mieszkalnej. Obecnie budynek wyłączony z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Prządków 1827”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych

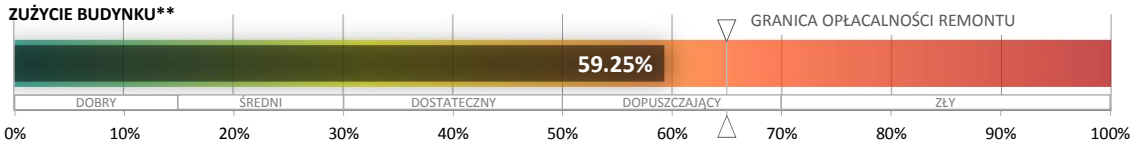
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne miejscami popękane, miejscowo zabezpieczone ściągami. Stropy drewniane ugięte, ceglane odcinkowe mocno zużyte, miejscowo podstemplowane. Konstrukcja dachu ugięta i zawilgocona z ubytkami, pokrycie nieszczelne. Biegi i spoczniki schodów w stanie dostatecznym. Na elewacji ubytki tynku, od podwórka znaczne. Stolarka do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	60.0%	3.6%
Dach - pokrycie	4%	70.0%	2.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	60.0%	8.1%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	90.0%	9.0%
Tynki zewnętrzne	4%	70.0%	2.8%
Tynki wewnętrzne	6%	60.0%	3.3%
Podłogi i posadzki	7%	60.0%	3.9%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**59.25%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1
Ocena zdecydowanie negatywna

Obecnie ze względu na stan techniczny i zabezpieczenia konstrukcji nie ma możliwości użytkowania budynku. Konieczny remont generalny.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

4d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 20	**326**	**106105_9.0001.1466**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	627.91	ok. 1883,73

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Tylna oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	mieszkalna i handlowo-usługowa	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miejska Łódź (od 1955 – data założenia aktualnej księgi) Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości Nr KW: LD1M/5836 Oznaczenie: Plac zabudowany Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Budynek w oficynie mieszkalny z lokalami usługowymi na kondygnacji 0. Lokale handlowo-usługowe są wynajęte, puste nieliczne mieszkania. Kamienica miejska zbudowana w latach 70-tych XIX w. Pierwszym właścicielem budynku był Antoni Jezierski. W 1887 roku Hilary Majewski zaprojektował murowaną, piętrową oficynę mieszkalną z pomieszczeniem dla zakładu fotograficznego Eliosza Sztumana. W latach 1902-1914 mieścił się tu zakład fotograficzny Wolfa Rolanada o nazwie „American Photographe". W 1908 r. Albert Hoffman i Dawid Bernstein uruchomili tu kino o nazwie Arkadia. Kamienica wyremontowana w ramach programu Mia100 Kamienic. Zakres wykonanych prac: Remont elewacji frontowej, renowacja i kolorystyka elewacji budynku frontowego, remont klatki schodowej.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27"

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

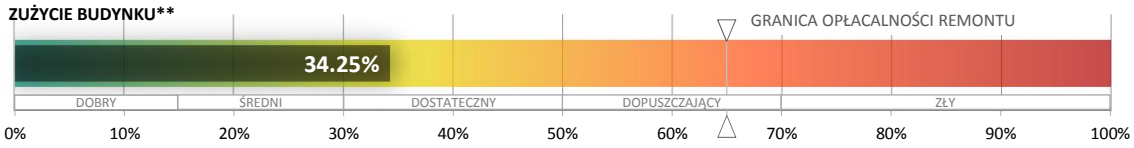
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia. Stropy drewniane bez ugięć za wyjątkiem poddasza. Konstrukcja dachu zawilgocona, pokrycie szczelne. Klatki schodowe betonowe na belkach stalowych w średnim stanie. Stolarka nowa nie wymaga wymiany. Tynki miejscami spękane do naprawy. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	20.0%	6.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	50.0%	5.0%
Tynki zewnętrzne	4%	30.0%	1.2%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**34.25%**



3 Dostateczny stan techniczny	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	NIE
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2 Ocena negatywna	Mieszkania duże w układzie amfiladowym lub bardzo małe bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych. Słabo przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

4d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 80	**127/5**	**105106_9.0006.476**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
5 + poddasze	pod całością	251.14	ok. 941,77

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	handlowo-usługowa	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1881

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Tomasz Kapczyński, Michał Edward Kapczyński Zarządca: Jantom Tomasz i Michał Kapczyńscy Rodzaj władania: Własność Roszczenia: w KW zapis - do części nieruchomości objętej niniejszą księgą do pow. 30 m2 zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe; zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości Nr KW: LD1M/00046546/7 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Budynki ujawnione w KW (budynki mieszkalne)
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	W dniu badania DTZ zidentyfikowało kilka pustych lokali na poziomie 0. Wg informacji uzyskanych od zarządcy 11 czerwca 2015 (firma Jantom), obecnie wszystkie lokale są wynajęte bądź znajdują się w remoncie. Kamienica wybudowana w 1882 r. Pod koniec lat 80-tych XIX w. posesja przeszła w ręce fabrykanta, Izydora Ludela Bari, który prowadził tutaj produkcję wełnianą. Nieruchomości kupił w 1905 r. Jakób Szmulowicz. Skutki kryzysu gospodarczego końca lat 20-tych, doprowadziły do zamknięcia przedsiębiorstwa w grudniu 1934 r. Przez jakiś czas pomieszczenia fabryczne były jeszcze wynajmowane drobnym producentom.; Właścicielem od 1947-09-13 do 2006-06-12 był Kamil Ettinger (na mocy postanowienia spadkowego). Od 2006-06-12 do 2009-04-27 Jerzy Janusz Kapczyński (na mocy postanowienia spadkowego); 2009-04-27 obecni właściciele (na mocy postanowienia spadkowego).
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

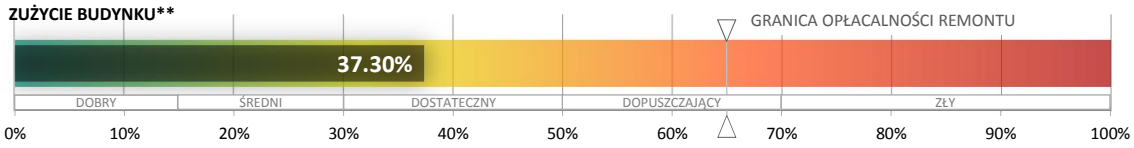
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia. Stropy drewniane bez ugięć. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, pewne elementy do wymiany, pokrycie szczelne. Klatki schodowe betonowe na belkach stalowych w stanie dostatecznym stanie. Stolarka częściowo do wymiany. Tynki w stanie średnim, drobne spękania. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	20.0%	0.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	60.0%	6.0%
Tynki zewnętrzne	4%	30.0%	1.2%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	40.0%	2.6%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**37.30%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	NIE
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

3
Ocena neutralna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo doświetlone i przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

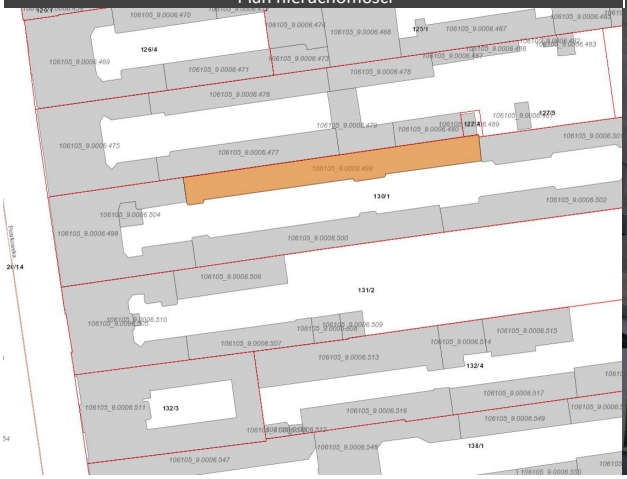
Karta budynku

4d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 82	**130/1**	**106105_9.0006.499**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	częściowe	447.48	ok. 1432,44

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1892

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź, osoby prywatne (właściciele wyodrębnionych lokali sprzedawanych w latach 2005 - 2013). Właściciele wyodrębnionych lokali posiadają udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Księga wieczysta dla nieruchomości została założona 1947-11-03, Wielkość udziału Gminy Miejskiej Łódź 433549 / 713343 Zarządca nieruchomości: AN DOMICO Dominika Szokalska vel Sokalska; Rodzaj władania: współwłasność Roszczenia: Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w związku z tym, że na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nr IV/210/2011, właściciele wyodrębnionych lokali stali się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej objętej niniejszą księgą wieczystą, w udziałach wskazanych w powyższej decyzji; brak informacji uzyskanych w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju odnośnie wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00007023/0 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe. Na działce ujawniony jest budynek mieszkalny przyporządkowany do adresu Piotrkowska 82; Sienkiewicza 29 o powierzchni 7133 m kw. z wyodrębnionymi 30 lokalami - 25 o funkcji mieszkalnej i 5 o przeznaczeniu użytkowym.
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Obecnie znajdują się tu 3 pustostany w parterze budynku będące współwłasnością gminy i osób prywatnych. Pozostałe lokale w parterze wynajęte są przez Express Nieruchomości. W 2011 roku Prezydent Miasta Łodzi podjął decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, więc właściciele wyodrębnionych lokali stali się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej objętej niniejszą księgą wieczystą, w udziałach wskazanych w powyższej decyzji. Według informacji prasowych w 2011 dokonano pilnego remontu jednego z lokali użytkowych w parterze oficyny wynajmowanego przez Antykwariat - na podstawie analizy stanu technicznego należało wzmocnić nadproża nad oknami przebudować filary oraz podstemplować strop. Kamienica nie jest przyłączona do miejskiej sieci ciepłowniczej, co powodowało duże dopłaty za ogrzewanie w 2011 roku.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

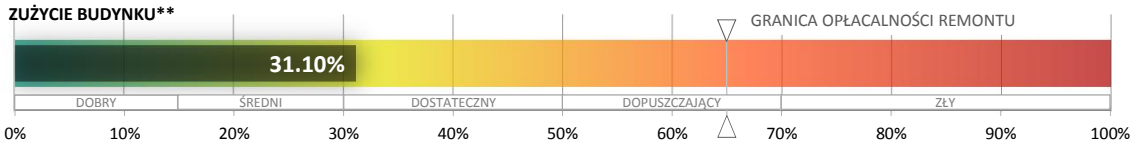
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne w kilku miejscach spękane. Miejscowo wzmocnione. Stropy drewniane bez ugięć. Konstrukcja dachu bez śladów większego zużycia, pewne elementy do wymiany. Pokrycie dachowe szczelne. Biegi i spoczniki schodów w stanie dostatecznym. Nieznaczne ubytki tynków. Stolarka całkowicie wymieniona na nową. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	0.0%	0.0%
Tynki zewnętrzne	4%	30.0%	1.2%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**31.10%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo doświetlone i przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

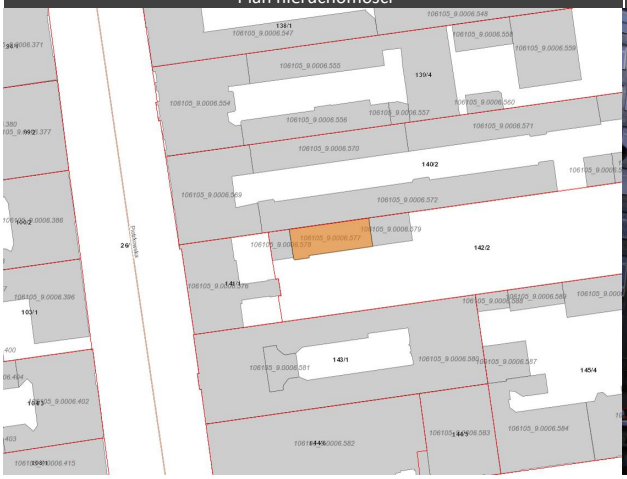
Karta budynku

4d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 94	**142/2**	**106105_9.0006.577**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	135.05	ok. 405,15

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	ok. 1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź; Wielkość udziału 1/3 oraz 2/3 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Toczą się postępowania wywłaszczeniowe do niniejszej nieruchomości o powierzchni 876 m2, na rzecz Ireny i Jerzego Piekarskich oraz do nieruchomości o powierzchni 471 m2 uregulowanej w niniejszej księdze; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M / 00005121 / 3 Oznaczenie: Nieruchomość gruntowa Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Wpisane 4 hipoteki przymusowe zwykłe na rzecz Skarbu Państwa (łącznie na 22,01 zł)
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - czterokondygnacyjna kamienica mieszkalna z lokalami użytkowymi na kondygnacji 0 w oficynie. Obecne wykorzystanie nieruchomości – budynek częściowo nieużytkowany z nielicznymi użytkowanymi lokalami na różnych kondygnacjach przeznaczony do kompleksowego remontu wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości, aranżacją zieleni i podwórka w ramach Projektu 2 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

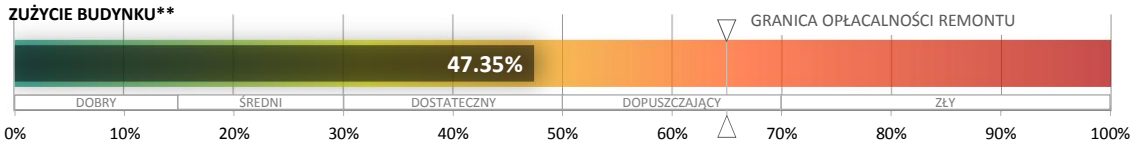
Wyposażenie techniczne:	
przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia, na poddaszu miejscami zawilgocone. W ścianie wschodniej widoczne pęknięcie. Konstrukcja dachu zawilgocona, pokrycie nieszczelne. Biegi schodów betonowe na belkach stalowych bez oznak poważnego zużycia. Tynki zewnętrzne zarysowane i z ubytkami w elewacjach szczytowych. Stolarka okienna do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	40.0%	2.4%
Dach - pokrycie	4%	40.0%	1.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	60.0%	2.4%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**47.35%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

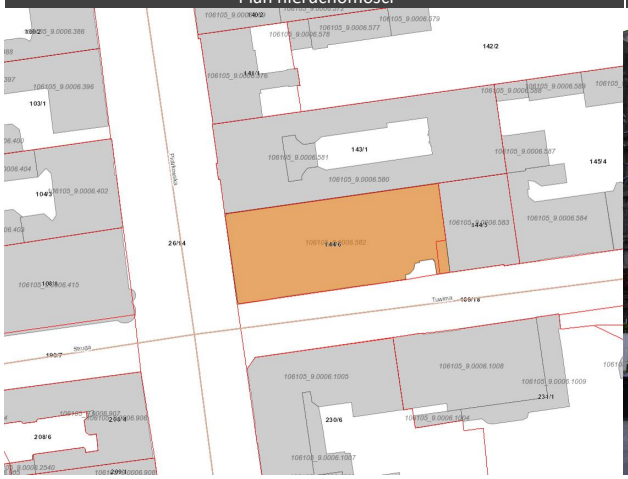
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

2a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 98	**144 /6, 144/5**	**106105_9.0006.582**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
6	częściowe	1098.99	ok. 3897,60

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Frontowy budynek biurowy (d. dom handlowy Emila Schmechela)
parter:	handlowo-usługowa	nieużytkowane	
piętra:	biurowa	biurowa (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	brak	brak	1911 (1994)

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: "Rexpol" sp. z o.o. (od 1994-09-19 – akt sprzedaży wpisany w KW), Wielkość udziału 1/1 Zarządca: "Rexpol" sp. z o.o. Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Prawo pierwokupu przysługujące Gminie Łódź w związku z wpisaniem budynku do Rejestru Zabytków; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: KW / LD1M/00057004/6 Oznaczenie: Nieruchomość gruntowa Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Budynek o cechach modernistycznych został rozbudowany w 1906 roku, następnie w 1911 roku. Po II wojnie światowej mieścił się tutaj Dom Buta – nazwa ta funkcjonuje po dziś. W 1990 roku budynek strawił poważny pożar. Władze miasta wyremontowały kamienicę w połowie lat 90-tych. Zbudowano całkowicie nowe wnętrze, oraz dobudowano szklaną konstrukcję kryjącą kolejne piętra. W 1994 roku obiekt kupiła włoska firma Rexpol. Przez kilka lat w budynku mieściła się Galeria Centrum. Od 2003 kamienica stoi pusta.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków (A/208); Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, pustaki ceramiczne, żelbet	żelbetowe	żelbetowy, kryty papą	monolityczne żelbetowe

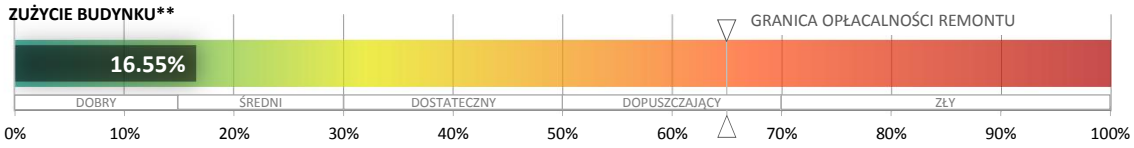
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne oraz stropy bez śladów poważniejszego zużycia. Pokrycie dachowe szczelne. Klatka schodowa w stanie średnim. Stolarka nowa, Tynki bez ubytków. Instalacje sprawne, w stanie średnim. Budynek docieplony z wykonaną izolacją przeciwwilgociową.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	10.0%	0.6%
Dach - pokrycie	4%	30.0%	1.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	10.0%	1.4%
Ściany	30%	10.0%	3.0%
Ogólny stan instalacji	11%	30.0%	3.3%
Izolacja termiczna	2%	20.0%	0.3%
Izolacja p. wilgociowa	2%	20.0%	0.3%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	20.0%	2.0%
Tynki zewnętrzne	4%	20.0%	0.8%
Tynki wewnętrzne	6%	20.0%	1.1%
Podłogi i posadzki	7%	20.0%	1.3%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**16.55%**



4
Średni stan techniczny

Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	TAK
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	TAK
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

4
Ocena pozytywna

Budynek rozbudowany i adaptowany na biurowiec. Lokale posiadają swobodny układ i niezbędne wyposażenie techniczne. Budynek wyposażony w windę oraz c.o.. Brak miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

4d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy,
użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 118	**255/7**	**106105_9.0006.1109**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	pod całością	367.56	ok. 1102,68

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	1905

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1993-03-18 – data założenia aktualnej księgi), Wielkość udziału 1/1 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M / 00114270 / 9 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Pierwotnie w nieruchomości znajdowało się 12 lokali użytkowych, jeden garaż, 3 wynajmowane pomieszczenia gospodarcze oraz 25 lokali mieszkalnych. W 2009 roku na mocy Decyzji Nr PPZ.I,666/09 o warunkach zabudowy ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącej zabudowy, budowie oficyn o funkcji mieszkalno-usługowej. Od tego momentu zaczął się proces wykwaterowania mieszkańców i wynajmujących lokale użytkowe. We wrześniu 2012 UMŁ podjął decyzję o ponownym zasiedleniu wolnych lokali użytkowych. Docelowo Miasto Łódź planuje przeprowadzenie remontu całej nieruchomości. W 2014 roku prowadzone był I Etap remontu - w lewej oficynie (analizowana nieruchomość). Wznowienie prac ma nastąpić po uzyskaniu środków finansowych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej "Osada Łódka 1824-27"

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe monolityczne

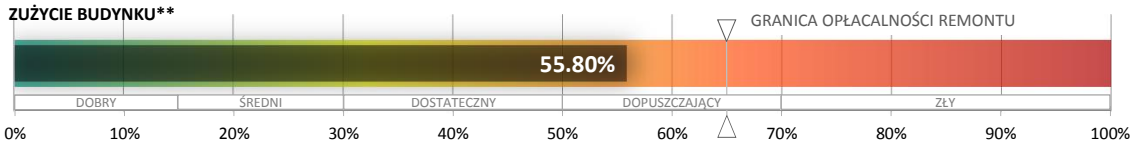
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia, zawilgocone na poddaszu i oraz miejscowo w pomieszczeniach mieszkalnych na niższych kondygnacjach. Brak poważniejszych pęknięć. Stropy za wyjątkiem poddasza bez nadmiernych ugięć. Konstrukcja dachu zużyta, miejscowo wzmocniona nowymi elementami. W południowej klatce schodowej ślady pożaru, pokrycie nieszczelne liczne przecieki. Klatki schodowe żelbetowe bez oznak zużycia. Tynki spękane w dużej części do wymiany. Stolarka w większości do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	50.0%	3.0%
Dach - pokrycie	4%	40.0%	1.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	40.0%	5.4%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	60.0%	6.6%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	70.0%	3.9%
Podłogi i posadzki	7%	80.0%	5.2%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**55.80%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo przewietrzane. Większość lokali wymaga remontu. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

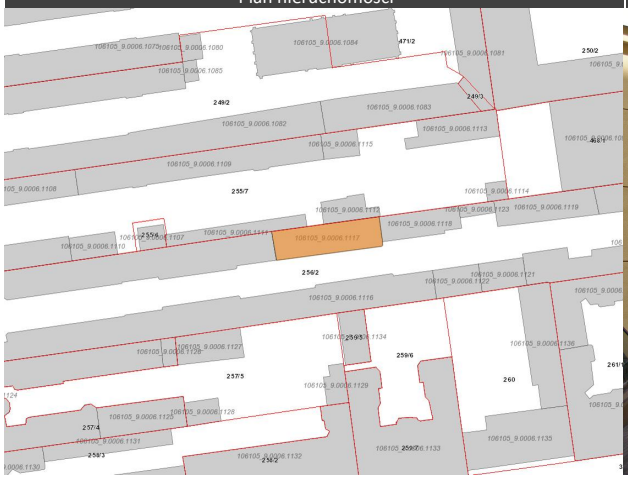
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Piotrkowska 120	**256/2**	**106105_9.0006.1117**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
1	brak	183.75	ok. 137,62

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Lewa oficyna gospodarcza
parter:	gospodarcza	nieużytkowane/remont	
piętra:	brak	brak	Data budowy:
poddasze:	bark	brak	ok. 1950

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Hadasa Kagań; Wielkość udziału 4667 / 6072 Zarządca: Goldar Investments Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Postanowieniem Sądu Grodzkiego W Łodzi z dnia 29 lutego 1946 roku za nr N.C.6528/45 Hadasa Najman została wprowadzona w posiadanie niniejszej nieruchomości; zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju sprawa dotycząca roszczeń do nieruchomości została zakończona Nr KW: KW / LD1M/00007418/6 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe W KW ujawniony 1 budynek i wyodrębniono 64 lokale, z czego 2 o przeznaczeniu użytkowym
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Brak ogólnodostępnych informacji o wykorzystaniu historycznym nieruchomości, brak kontaktu z obecnym właścicielem. Aktualnie nieużytkowany budynek w oficynie, w złym stanie technicznym oznaczony jako do wynajęcia.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	brak	żelbetowy, pokryty papą	brak

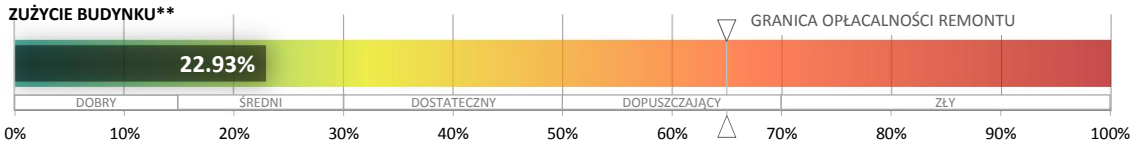
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	NIE ISTNIEJE
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Nowo wyremontowany budynek gospodarczy adaptowany częściowo na lokale usługowe/handlowe. Ściany, dach i elewacje w dobrym stanie, wymiany wymaga wciąż częściowo stolarka, wewnętrzne tynki i posadzki. Instalacje nowe. Budynek docieplony, izolacja przeciwwodna.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	7%	10.0%	0.7%
Dach - pokrycie	5%	10.0%	0.5%
Stropy międzykondygnacyjne	0%	[nie dotyczy]	[nie dotyczy]
Ściany	37%	20.0%	7.3%
Ogólny stan instalacji	13%	0.0%	0.0%
Izolacja termiczna	2%	0.0%	0.0%
Izolacja p. wilgociowa	2%	0.0%	0.0%
Klatki schodowe	0%	[nie dotyczy]	[nie dotyczy]
Stolarka okienna i drzwiowa	12%	50.0%	6.1%
Tynki zewnętrzne	5%	10.0%	0.5%
Tynki wewnętrzne	7%	50.0%	3.4%
Podłogi i posadzki	8%	50.0%	4.0%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.5%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**22.93%**



4 Średni stan techniczny	Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Istniejąca winda w budynku	[nie dotyczy]
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	[nie dotyczy]
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	TAK
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

4 Ocena pozytywna	Budynek niedawno remontowany i adaptowany na lokale usługowo-handlowe. Docieplony, wyposażony w c.o. i konieczne instalacje, brak miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

2b
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale tylko w parterze, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Dr Adama Próchnika 2	**301**	**106105_9.0001.1357**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2 + poddasze	częściowe	615.21	ok. 925,81

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1862

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miejska Łódź (6/8), "Central Fund Of Immovables" sp. z o.o.(2/8) Zarządca: Central Fund of Immovables Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Gminie Łódź przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w związku z tym, iż nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 13 róg Próchnika 2 została wpisana do rejestru zabytków w Łodzi pod nr a/9 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r, nr K1.III., 680/9/71; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00002017/0 Oznaczenie: Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	2 obciążenia z równym pierwszeństwem: 4 170 000 zł (kredyt nr ŁO/02UK06/2013) SGB-BANK SA; 825 000 zł (kredyt nr ŁO/02UK06/2013) BANK SPÓŁDZIELCZY W GŁOWNIE
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie, kamienica znana jako dom kupca Jana Petera, kiedyś był tu bar mleczny. Budynek mieszkalny, tworzący pierzeję zabudowy, jednokondygnacyjny. Obecnie budynek jest w dobrym stanie technicznym, z użytkowanymi lokalami tylko na parterze.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków (A/9); Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	drewniane

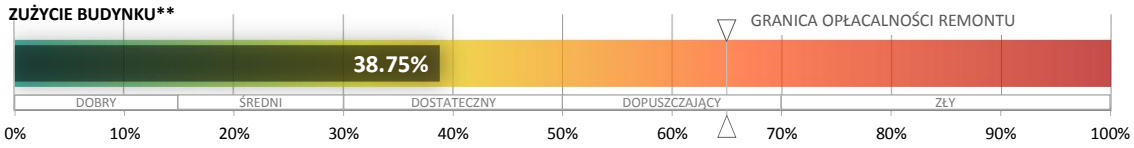
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia. Stropy drewniane bez ugięć. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym, pokrycie szczelne, niedawno wymieniane. Tynki zewnętrzne zabrudzone z niewielkimi ubytkami. Stolarka częściowo do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	20.0%	1.2%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	40.0%	1.8%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	60.0%	6.0%
Tynki zewnętrzne	4%	30.0%	1.2%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**38.75%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
#N/D!

Ze względu na brak zakończenia remontu użytkowane są tylko lokale w parterze. Brak c.o. oraz miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

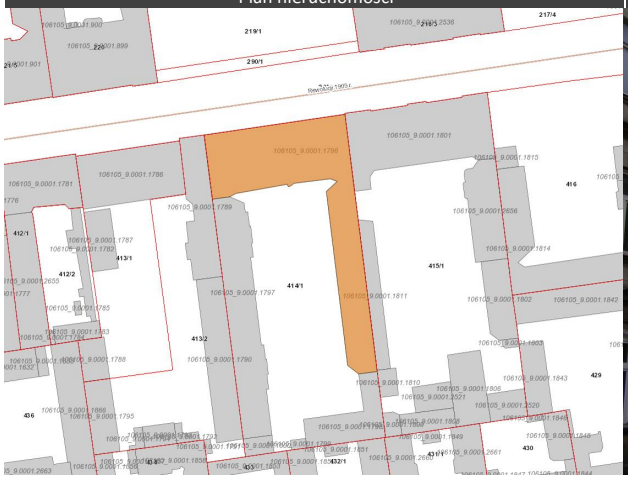
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

2c
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale powyżej parteru, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Rewolucji 1905r. 23	**414/1**	**106105_9.0001.1796**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	częściowe	822.96	ok. 2468,88

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Frontowy budynek mieszkalny z oficyną lewą
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	gospodarcza	ok. 1910

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: "ATENY" sp. z o.o. (84 /168), prywatni właściciele części 42 /168 i 31 /168 (Piotr Dzierzbicki, Dorota Dzierzbicka, Agnieszka Dzierzbicka), Mirosław Bogdan Misztal (11/168) Zarządca: Brak informacji Rodzaj władania: Własność Roszczenia: brak w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości W Dziale III KW zapisy: Ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na to, iż na podstawie postanowienia sądu rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 23 kwietnia 2003 r. spadek po Janinie Dzierzbickiej, nabył Piotr Dzierzbicki w całości. Ostrzeżenie, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, z uwagi na to, iż na podstawie postanowienia sądu rejonowego w Łodzi z dnia 20 lutego 1984 r. spadek po Mieczysławie Dzierzbickim, synu Stanisława nabyli: Dorota Dzierzbicka w 6/42 częściach, Agnieszka Dzierzbicka w 10/42 częściach, Piotr Dzierzbicki w 15/42 częściach. Nr KW: LD1M/00005676/8 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe. Brak ujawnionych budynków w KW.
Zakres obciążenia hipoteką	W Dziale IV wpisanych 8 hipotek przymusowych zwykłych na rzecz Skarbu Państwa (łącznie na 7 254 zł)
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Właściciele nieruchomości (na podstawie KW) Część 84 /168 Od 2009-07-30 – spółka Ateny (umowa sprzedaży) – od Anny Florczak Od 2003-03-19 – Anna Ewa Florczak Część 11 /168 Od 2004-06-21 – Mirosław Bogdan Misztal (umowa sprzedaży) Części 42 /168 i 31 /168 Janina Dzierzbicka (42/168) – od 1954-12-21 (umowa sprzedaży) Mieczysław Dzierzbicki (31/168)- od 1954-12-21 (umowa sprzedaży) Na podstawie decyzji spadkowych z 2003 i 1984 roku właścicielami są obecnie Piotr Dzierzbicki (42/168) – spadek po Janinie Dzierzbickiej Piotr Dzierzbicki (15/42) - spadek po Mieczysławie Dzierzbickim Dorota Dzierzbicka (6/42) - spadek po Mieczysławie Dzierzbickim Agnieszka Dzierzbicka (10/42) - spadek po Mieczysławie Dzierzbickim.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	drewniana na belkach stalowych i stropach odcinkowych, na poddasze schody drewniane, w

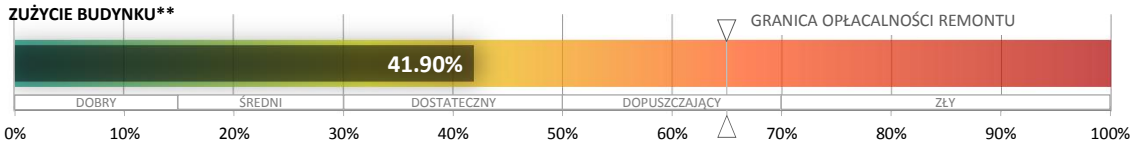
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia, na poddaszu miejscami spękane w rejonie klatki schodowej budynku frontowego. Zużyte nadproża wymagają wzmocnienia lub wymiany. Stropy drewniane bez większych ugięć, stropy odcinkowe bez pęknięć. Konstrukcja dachu zawilgocona miejscami wymaga wymiany, pokrycie szczelne, niedawno naprawiane. Biegi schodów w oficynie wymienione na żelbetowe. We froncie drewniane na stropach odcinkowych i belkach stalowych. Od strony podwórka - tynki i stolarka w większości do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	70.0%	7.0%
Tynki zewnętrzne	4%	80.0%	3.2%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**41.90%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

3
Ocena neutralna

Większość mieszkań posiada korzystny rozkład, wielkość, pom. higieniczno-sanitarne oraz spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1d
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Składowa 32	**298/1**	**106105_9.0002.1331**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	brak	333.71	ok. 750,84

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza i mieszkalna	gospodarcza i mieszkalna	1905

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1995-12-15 – data założenia aktualnej księgi), Wielkość udziału 1/1 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M / 00114270 / 9 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - kamienica mieszkalna z lokalami użytkowymi na kondygnacji 0. Obecne wykorzystanie nieruchomości – budynek nieużytkowany, przeznaczony do kompleksowego remontu wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości w ramach Projektu 3 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	brak ochrony konserwatorskiej

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

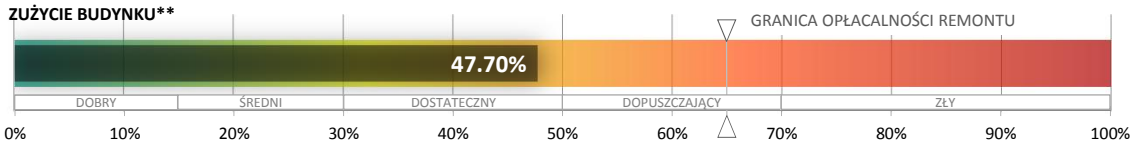
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	NIE ISTNIEJE
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów zużycia. Nieszczelne pokrycie dachowe, zawilgocona konstrukcja dachu. Belki stalowe nad przejazdem bramnym zardzewiałe. Biegi schodów betonowe na belkach stalowych, zużyta wierzchnia warstwa, stan dostateczny. Uszkodzenia i zawilgocenie tynków zwłaszcza w parterze. stolarka do wymiany w ok 50%. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	50.0%	3.0%
Dach - pokrycie	4%	50.0%	2.0%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	75.0%	7.5%
Tynki zewnętrzne	4%	60.0%	2.4%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**47.70%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

3
Ocena neutralna

Większość mieszkań posiada korzystny rozkład, wielkość, pom. higieniczno-sanitarne oraz spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Składowa 34	**299/1**	**106105_9.0002.1337**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	brak	307.1	ok. 690,97

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa i mieszkalna	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1996-02-01 – data założenia aktualnej księgi), Wielkość udziału 1/1 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00115419/3 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - kamienica mieszkalna z lokalami użytkowymi na kondygnacji 0. Obecne wykorzystanie nieruchomości – budynek przeznaczony do kompleksowego remontu wraz z zagospodarowaniem terenu nieruchomości w ramach Projektu 3 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	brak ochrony konserwatorskiej

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

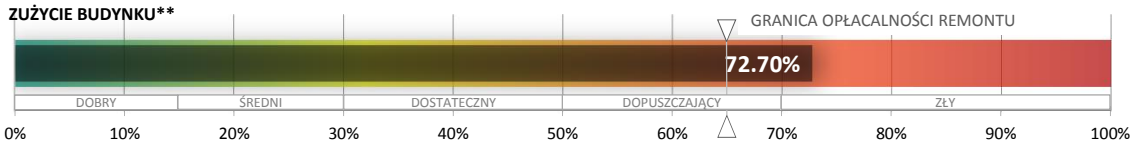
Wyposażenie techniczne:	
przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
przyłączenie do instalacja gazowej	NIE ISTNIEJE
przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany popękane zwłaszcza w rejonie klatki schodowej i przejazdu bramnego. Przejazd bramny podstemplowany. Ubytki w pokryciu dachowym, konstrukcja dachu zawilgocona, widoczne ugięcia płatwi. Biegi schodów betonowe na belkach stalowych, stan dostateczny. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne całkowicie do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	70.0%	4.2%
Dach - pokrycie	4%	80.0%	3.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	60.0%	8.1%
Ściany	30%	60.0%	18.0%
Ogólny stan instalacji	11%	90.0%	9.9%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	60.0%	2.7%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	100.0%	4.0%
Tynki wewnętrzne	6%	70.0%	3.9%
Podłogi i posadzki	7%	70.0%	4.6%
Pozostałe elementy*	2%	60.0%	1.2%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**72.70%**



1
Zły stan techniczny

W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
#N/D!

Ze względu na stan techniczny budynku oraz dewastację lokale mieszkalne nie nadają się do użytku. Konieczny remont generalny. Brak c.o.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3b

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale tylko w parterze, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Andrzeja Struga 6	**206/8**	**106105_9.0006.898**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	częściowe	189.17	ok. 425,63

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	handlowo-usługowa	handlowo-usługowa	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1894

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (34655/56456), Włodzimierz Fijałkowski (21801/56456), + 2 wyodrębnione lokale (Jerzy Zieliński lok. 1U i Niedzielscy Joanna i Jerzy lok 2U) Zarządca: AZK Śródmieście + wspólnota mieszkaniowa Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00161340/5 Oznaczenie: Nieruchomość gruntowa, tereny mieszkaniowe, budynek mieszkalny oraz budynek handlowo-usługowy W KW ujawniono budynki: handlowo-usługowy i mieszkalny Odpłatna służebność gruntowa dla nieruchomości przy ul. Andrzeja Struga 8/10
Zakres obciążenia hipoteką	brak obciążeń
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	2003: założenie dotychczasowej księgi wieczystej, poprzednia KW nie widnieje w systemie elektronicznych ksiąg wieczystych Brak informacji o poprzednim wykorzystaniu nieruchomości w KW. W nieruchomości znajdują się lokale gminne - 6 lokali mieszkalnych przejętych przez AZK w latach 2011-2015 i 1 lokal użytkowy wynajmowany przez Miejski Szkolny Związek Sportowy. Miasto zamierza sprzedać lokale mieszkalne znajdujące się w nieruchomości.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

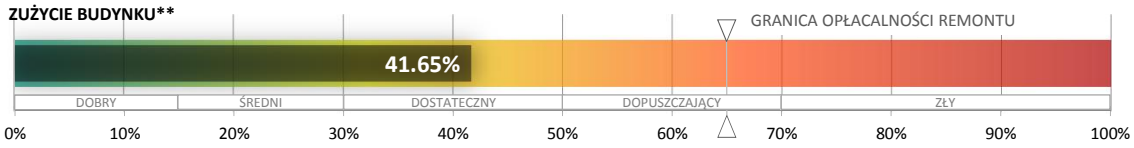
Wyposażenie techniczne:	
przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez oznak nadmiernego zużycia. Stropy bez oznak nadmiernego ugięcia. Konstrukcja dachu wymaga wzmocnienia, pokrycie szczelne. Stolarka w większości do wymiany. Duże ubytki tynków. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	40.0%	2.4%
Dach - pokrycie	4%	50.0%	2.0%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	60.0%	6.0%
Tynki zewnętrzne	4%	60.0%	2.4%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	40.0%	2.6%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**41.65%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych. Część lokali mieszkalnych zdewastowana.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

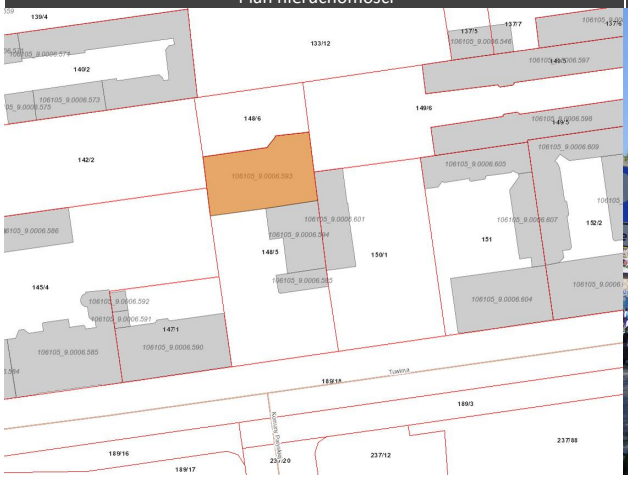
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

4a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Juliana Tuwima 10	**148/5**	**106105_9.0006.593**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	częściowe	395.46	1101

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Tylna oficyna pofabryczna
parter:	biurowa	nieużytkowane	
piętra:	biurowa	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1894

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź od 2014-04-23 (zakup od firmy "Audiotel" sp. z o.o.); Wielkość udziału 1/1; Data założenia aktualnej księgi 1987-04-29 Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak wpisów w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00070837/1 Oznaczenie: Tereny przemysłowe Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie była tu fabryka przyborów tkackich i maszyn Henryka Wagnera, wzniesiona w 1881 r. W ostatnich latach nieruchomość należała do firmy Audiotel sp. z o.o. specjalizującej się w wytwarzaniu i montażu podzespołów elektronicznych a zatrudniającej 60 osób. Budynek przemysłowy, czterokondygnacyjny. Według informacji prasowych w 2014 roku Urząd Miasta zamienił się z ówczesnym właścicielem budynku na działki. Odzyskana nieruchomość zostanie wykorzystana pod budowę części pasażu, który docelowo połączy ul. Piotrkowską z nowym dworcem Łódź Fabryczna. Obecnie trwają prace nad przebiciem sięgającym do wysokości pierwszego piętra w czterokondygnacyjnym budynku dawnej fabryki, przez które ul. Tuwima połączy się z ul. Moniuszki. Po renowacji budynku przeniesie się tu niej jedna z komórek podległych Urzędowi Miasta, prawdopodobnie Miejska Pracownia Urbanistyczna.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

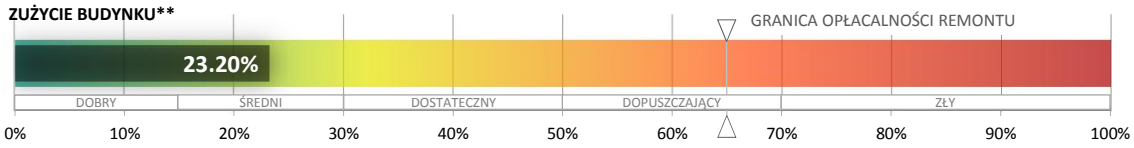
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów poważniejszego zużycia. Konstrukcja dachu lekko ugięta, konieczna wymiana części elementów, pokrycie miejscami nieszczelne. Stropy drewniane i odcinkowe w stanie dostatecznym Biegi i spoczniki schodów w stanie dobrym. Stolarka nowa. Tynki w dobrym stanie. Budynek docieplony z wykonaną izolacją przeciwwilgociową.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	60.0%	2.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	30.0%	4.1%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	20.0%	2.2%
Izolacja termiczna	2%	10.0%	0.2%
Izolacja p. wilgociowa	2%	10.0%	0.2%
Klatki schodowe	5%	10.0%	0.5%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	10.0%	1.0%
Tynki zewnętrzne	4%	10.0%	0.4%
Tynki wewnętrzne	6%	10.0%	0.6%
Podłogi i posadzki	7%	10.0%	0.7%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**23.20%**



4
Średni stan techniczny

Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	TAK
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	TAK
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

4
Ocena pozytywna

Budynek 10 lat temu remontowany i adaptowany na biura. Lokale o otwartym układzie posiadają konieczne wyposażenie techniczne. Budynek posiada instalację c.o. oraz parking w obrębie działki.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

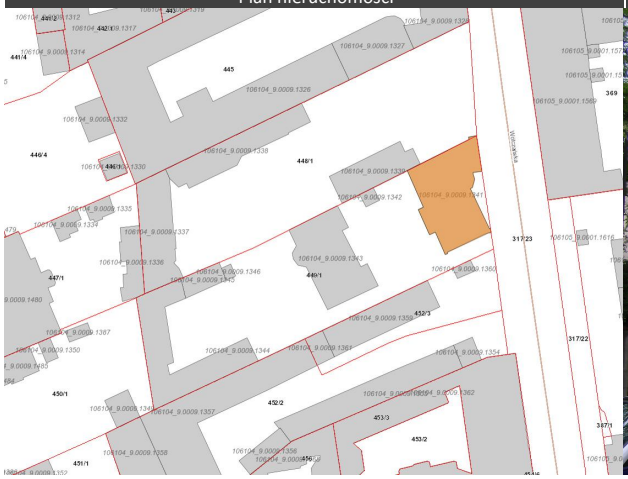
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wólczańska 17	**449/1**	**106104_9.00009.1341**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2 + poddasze	częściowe	323.38	540.6

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcze	nieużytkowane	Frontowy budynek biurowy (d. willa miejska Edwarda Hentschela)
parter:	biurowa	nieużytkowane	
piętra:	biurowa	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1920

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Polesie Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00116699/6 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Data założenia KW: brak informacji o wcześniejszym wykorzystaniu nieruchomości w KW. Zabytkowa willa łódzkiego przemysłowca Edwarda Hentschela, który był jej pierwotnym właścicielem i służyła na cele mieszkalne. Przed wybuchem II wojny światowej w nieruchomości swoją siedzibę miało Międzynarodowe Towarzystwo Transportów i Żeglugi. Po II wojnie światowej nieruchomość miała przeznaczenie biurowe (mieściły się biura Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Łodzi). Po roku 1987 willa utraciła swoje lewe skrzydło zamykające jej bryłę. W wyniku pożaru w latach 90 XX wieku częściowo zawalił się dach nieruchomości. Obecnie nieruchomość wystawiona na sprzedaż, poprzednie próby sprzedania nieruchomości nie zakończyły się sukcesem. Nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, znajduje się w złym stanie technicznym (koszty remontu oszacowano na ok. 3,5 mln zł).
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Wiązowa 1865”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty dachówką ceramiczną i papą	betonowe

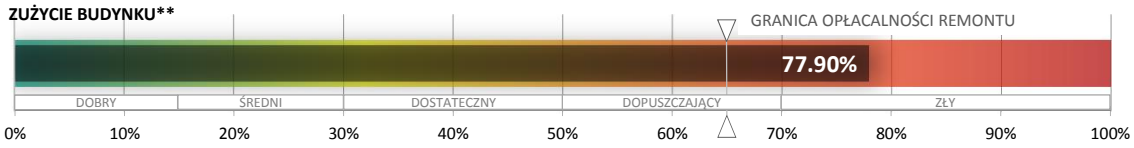
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	NIE ISTNIEJE
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	TAK

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany. W wyniku rozebrania części nad przejazdem bramnym nastąpiła szybka degradacja. Ściany zawilgocone i popękane, zabezpieczone ściągami. Dach częściowo zawalony, ubytki w obróbce blacharskiej. i pokryciu. Belki stropowe spróchniałe i grożące zawaleniem. Schody zawalone. Ubytki w stolarce i tynkach zewnętrznych. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	90.0%	5.4%
Dach - pokrycie	4%	90.0%	3.6%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	70.0%	9.5%
Ściany	30%	60.0%	18.0%
Ogólny stan instalacji	11%	100.0%	11.0%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	80.0%	3.6%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	100.0%	4.0%
Tynki wewnętrzne	6%	70.0%	3.9%
Podłogi i posadzki	7%	80.0%	5.2%
Pozostałe elementy*	2%	40.0%	0.8%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**77.90%**



1 Zły stan techniczny	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczny budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wólczańska 18	**1/1**	**106105_9.00004.2533**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	częściowe	1165.28	ok. 4369,80

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek biurowy z prawą oficyną („Kamienica Pinkusa”)
parter:	biurowa	nieużytkowane	
piętra:	biurowa	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1892

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Henryk Panusz Zarządca: Osoba prywatna Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00150010/3 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Budynek ujawniony w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	1945-1949: W budynku siedzibę miał Sąd Najwyższy i Sąd apelacyjny PRL 1953: Wywłaszczenie właściciela / budynku (potomkowie Mieczysława Pinkusa) i przekazanie budynku we władanie Skarbu Państwa 1993: Odzyskanie kamienicy przez prawowitych właścicieli (Henryk Panusz) 2014: Podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży kamienicy Obecnie budynek nie jest użytkowany, właściciel nieruchomości zamierza wynająć nieruchomość pod lokale biurowe, natomiast ze względu na wysoki koszt doprowadzenia nieruchomości do odpowiedniego standardu i brak odpowiednich środków po stronie miasta nieruchomość w chwili obecnej nie jest użytkowana.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków (A/25); Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe

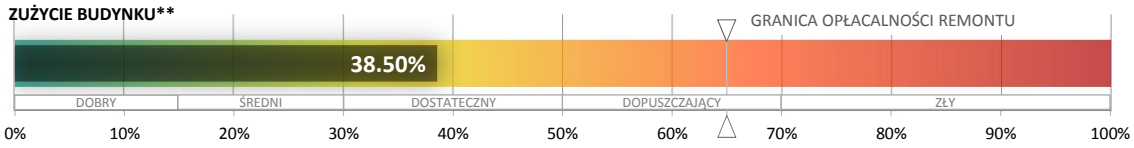
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	TAK

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez oznak nadmiernego zużycia, na ostatniej kondygnacji ze śladami zawilgocenia. Stropy bez oznak nadmiernego ugięcia. Konstrukcja dachu zawilgocona, pokrycie szczelne, niedawno remontowane. Klatki schodowe betonowe na belkach stalowych. Stolarka wymaga wymiany. Tynki zwłaszcza w elewacjach od frontu wymagają naprawy i uzupełnień. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	30.0%	1.8%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	20.0%	6.0%
Ogólny stan instalacji	11%	70.0%	7.7%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	70.0%	7.0%
Tynki zewnętrzne	4%	60.0%	2.4%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**38.50%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	TAK
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	TAK
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

3
Ocena neutralna

Korzystny rozkład, lokale biurowe dostępne z korytarza. Mała liczna pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w stosunku do potrzeb. Budynek posiada instalację c.o. oraz szyb windowy. Brak miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3a
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wólczańska 98	**333/1**	**106105_9.00006.1440**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
2	brak	102.54	ok. 153,81

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Prawa oficyna gospodarcza
parter:	gospodarcza	nieużytkowane	
piętra:	gospodarcza	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	brak	brak	1927

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Polesie Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00088646/4 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Data założenia KW: 1992 rok, brak informacji o wcześniejszym wykorzystaniu nieruchomości w KW. Nieruchomość znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, obecnie nie jest użytkowana i została przeznaczona przez miasto do rozbiórki.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	brak

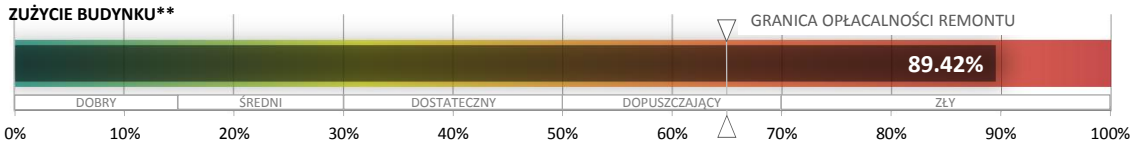
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	NIE ISTNIEJE
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	NIE ISTNIEJE
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek zdewastowany, popada w ruinę w szybki tempie. Ściany popękane zwłaszcza w zachodniej dobudówce. Belki stropowe spróchniałe częściowo zawalone. Dach częściowo zawalony. W górnych kondygnacjach zupełny brak stolarki. Tynki spękane i zawilgocone. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Budynek wyłączny z użytkowania.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	90.0%	5.7%
Dach - pokrycie	4%	90.0%	3.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	80.0%	11.3%
Ściany	31%	80.0%	25.1%
Ogólny stan instalacji	12%	100.0%	11.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.6%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.6%
Klatki schodowe	0%	[nie dotyczy]	[nie dotyczy]
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.5%
Tynki zewnętrzne	4%	100.0%	4.2%
Tynki wewnętrzne	6%	100.0%	5.8%
Podłogi i posadzki	7%	100.0%	6.8%
Pozostałe elementy*	2%	80.0%	1.7%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**89.42%**



1 Zły stan techniczny	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Usunięcie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. Remont budynku jest ekonomicznie nieopłacalny.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczny budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	[nie dotyczy]
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	[nie dotyczy]
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	[nie dotyczy]
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Budynek w stanie ruiny, nie nadaje się do użytkowania.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3c
budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy,
użytkowane lokale powyżej parteru, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wschodnia 43	**327/2**	**106105_9.0001.1470**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3	brak	128.88	ok. 289,98

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Lewa oficyna mieszkalna
parter:	handlowo-usługowa	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna	Data budowy:
poddasze:	brak	brak	ok. 1900

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Czesław Wojciechowski (3/6), Henryk Maciej Wojciechowski (1/6), Paweł Karol Wojciechowski (1/6), Beata Ewa Banaszczyk (1/6) Zarządca: Henryk Maciej Wojciechowski Rodzaj władania: Współwłasność Roszczenia: Prawo związane z własnością nieruchomości - wpisuje się na rzecz każdoczesnego właściciela tej nieruchomości prawo przechodzenia i przejazdu przez działki nr 2, dla której urządzono księgę wieczystą KW 24060. Natomiast KW 24060 została zamknięta poza tym - do części nieruchomości objętej tą księgą do powierzchni 36 metrów 2 zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe na rzecz Państwa zgodnie z zawiadomieniem z 1963 roku; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości. Nr KW: KW / LD1M/00006957/9 Oznaczenie: Plac miejski Brak ujawnionych budynków w KW, brak wyodrębnionych działek.
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Historycznie - trzykondygnacyjna kamienica mieszkalna ulokowana w lewej oficynie. Obecne wykorzystanie nieruchomości – budynek w złym stanie technicznym z użytkowanymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad parterem - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych

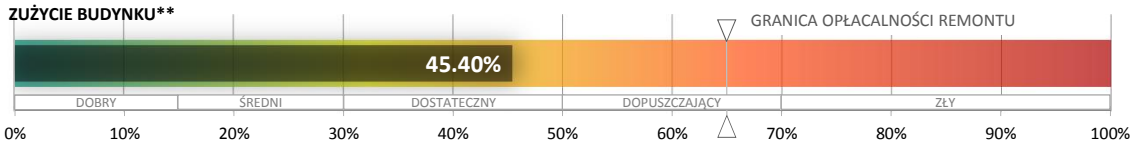
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów zużycia. Stropy bez oznak ugięć. Konstrukcja dachu w stanie dostatecznym. Pokrycie szczelne, niedawno wymieniane. Tynk zabrudzony, w parterze zawilgocony. Stolarka w całości do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	35.0%	2.1%
Dach - pokrycie	4%	10.0%	0.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	20.0%	2.7%
Ściany	30%	30.0%	9.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	100.0%	10.0%
Tynki zewnętrzne	4%	50.0%	2.0%
Tynki wewnętrzne	6%	40.0%	2.2%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**45.40%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	NIE
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, słabo przewietrzane. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

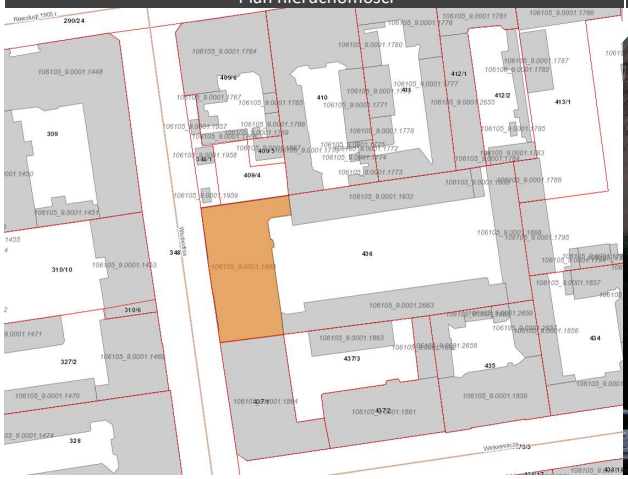
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

1b
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale tylko w parterze , zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wschodnia 50	**436**	**106105_9.0001.1865**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	brak	536.1	ok. 1206,22

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	brak	brak	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa	handlowo-usługowa (cz. nieużyt.)	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza i mieszkalna	nieużytkowane	1893

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miejska Łódź Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak informacji w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi w MIR nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00088667/7 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak obciążeń
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	1993: założenie obecnej KW, brak informacji o poprzednim numerze KW. W nieruchomości znajdują się 52 lokale mieszkaniowe, z czego 2 zajmowane są bez tytułu prawnego, pozostałe lokale - pustostany. Dodatkowo w nieruchomości znajduje się 7 lokali użytkowych, z czego tylko jeden jest użytkowany. Nieruchomość przeznaczona do rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi w projekcie 1.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane	drewniany, pokryty papą	drewniana na belkach stalowych i stropach odcinkowych, na poddasze schody drewniane

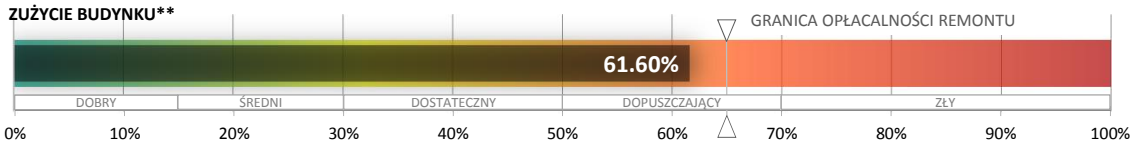
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne w kilku miejscach spękane. Nadproża wykazują liczne pęknięcia. Stropy drewniane wykazują zniszczenia biologiczne oraz ugięcie, stropy odcinkowe posiadają liczne pęknięcia. Drewniane stopnie schodów zniszczone mechanicznie, sklepienia ceglane biegów i spoczników zarysowane. Stolarki posadzki do większości do wymiany. Tynki spękane, z ubytkami zwłaszcza od strony podwórka. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	40.0%	2.4%
Dach - pokrycie	4%	70.0%	2.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	60.0%	8.1%
Ściany	30%	50.0%	15.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	50.0%	2.3%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	80.0%	8.0%
Tynki zewnętrzne	4%	70.0%	2.8%
Tynki wewnętrzne	6%	60.0%	3.3%
Podłogi i posadzki	7%	70.0%	4.6%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**61.60%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	NIE
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Ze względu na stan techniczny nie ma możliwości użytkowania lokali powyżej parteru. Konieczny remont. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

2d
budynek tworzący pierzeję,
użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, dobry stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Wschodnia 68-70	**531**	**106105_9.0001.2104**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3-5 + poddasze	częściowe	982.76	ok. 2731,18

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	gospodarcza	Frontowy budynek mieszkalny z 2 bocznymi i jedną tylną oficyną
parter:	handlowo-usługowa	mieszkalna i handlowo-usługowa	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	mieszkalna i gospodarcza	ok. 1890

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Adam Żołyński i Adam Olechowski (w sumie ok.918/2000 udziałów), reszta - wydzielonych 27 lokali mieszkalnych oraz 3 lokale usługowe i niemieszkalne Zarządca: Wspólnota mieszkaniowa Rodzaj władania: Współwłasność. Roszczenia: Rozstrzygnięto podział nieruchomości pomiędzy dwóch głównych właścicieli w odniesieniu do kiosków stojących na nieruchomości Nr KW: LD1M/00073664/8 Oznaczenie: Tereny mieszkaniowe Budynek ujawniony w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak obciążeń
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Nieruchomość wykorzystywana do celów mieszkaniowych oraz usługowych w parterze budynku mieszkalno-usługowego (kamienicy) Data założenia KW: 2007 rok Obecnie nieruchomość przeszła generalny remont, w większej części jest wynajęta.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do gminnej ewidencji zabytków; Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i na piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

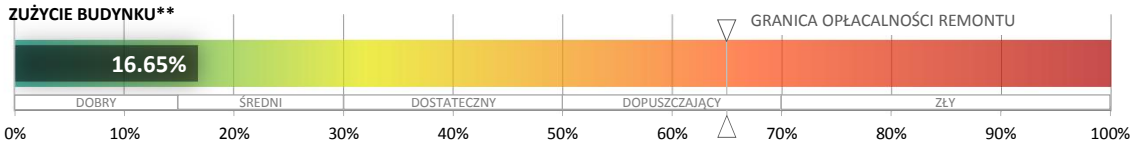
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Budynek niedawno remontowany. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez śladów zużycia. Stropy bez oznak ugięć. Konstrukcja dachu w dobrym stanie, pokrycie szczelne częściowo wymieniane. Klatki chodowe w stanie dobrym. Tynki bez ubytków. Budynek docieplony z wykonaną izolacją przeciwwilgociową.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	20.0%	1.2%
Dach - pokrycie	4%	5.0%	0.2%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	10.0%	1.4%
Ściany	30%	20.0%	6.0%
Ogólny stan instalacji	11%	30.0%	3.3%
Izolacja termiczna	2%	0.0%	0.0%
Izolacja p. wilgociowa	2%	0.0%	0.0%
Klatki schodowe	5%	20.0%	0.9%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	5.0%	0.5%
Tynki zewnętrzne	4%	10.0%	0.4%
Tynki wewnętrzne	6%	20.0%	1.1%
Podłogi i posadzki	7%	20.0%	1.3%
Pozostałe elementy*	2%	20.0%	0.4%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**16.65%**



4 Średni stan techniczny	Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	NIE
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

4 Ocena pozytywna	Budynek niedawno remontowany. Większość mieszkań posiada korzystny rozkład, wielkość, pom. higieniczno-sanitarne oraz spełnia warunki prawidł. nasłonecznienia. Docieplone ściany oraz wymieniona stolarka. Brak c.o.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

Karta budynku

3d

budynek nieusytuowany w pierzei zabudowy, użytkowane lokale na różnych kondygnacjach, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Zachodnia 78	**366/2**	**106105_9.0006.1555**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
3 + poddasze	częściowe	342.57	ok. 770,78

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Poprzeczna oficyna mieszkalna
parter:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	
piętra:	mieszkalna	mieszkalna (cz. nieużytkowane)	Data budowy:
poddasze:	brak	mieszkalna	1912

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miejska Łódź (1306 / 1492), "Glob Investment" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (186 / 1492) Zarządca: Brak informacji Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi od Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości Nr KW: LD1M/12342/0 Oznaczenie: Działka zabudowana Brak budynków ujawnionych w KW
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Budynek od 1945 do 1997 roku był główną synagogą łódzkich Żydów. Synagoga została założona po 1945 roku, przez rabina Zew Wawę Morejnę. Obok synagogi mieściła się siedziba gminy żydowskiej oraz mieszkanie rabina. Na podstawie decyzji z 2003-11-28 właścicielem całości została Gmina Miejska Łódź 186/1492 został w 2004 r. Skarb Państwa, następnie na podstawie umowy sprzedaży (2006-04-27) Glob Investment. 1306/1492 została w 2004 r. Gmina Miasta Łódź.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym, klatką schodową i nad piwnicą - odcinkowy	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych

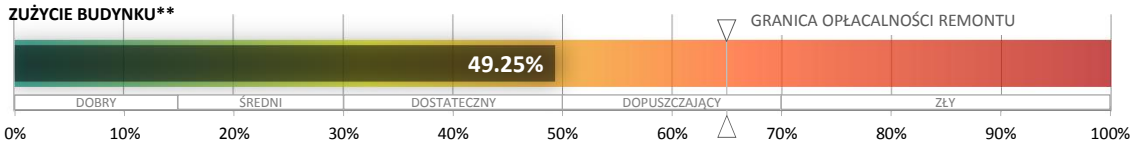
Wyposażenie techniczne:	
przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne bez oznak nadmiernego zużycia, miejscowo spękane w rejonie klatki schodowej. Stropy bez większych ugięć. Konstrukcja dachowa niedostępna, pokrycie nieszczelne, liczne zacieki na ścianach. Klatka schodowa betonowa na belkach stalowych, biegi miejscowo spękane, spoczniki podstemplowane z uwagi na zagrożenie konstrukcji. Liczne ubytki tynku w elewacji frontowej i tylnej. Stolarka w większości do wymiany. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	35.0%	2.1%
Dach - pokrycie	4%	60.0%	2.4%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	40.0%	5.4%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	50.0%	5.5%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	50.0%	2.3%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	80.0%	8.0%
Tynki zewnętrzne	4%	50.0%	2.0%
Tynki wewnętrzne	6%	50.0%	2.8%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**49.25%**



3
Dostateczny stan techniczny

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont zużytych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	[nie dotyczy]
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	TAK
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	NIE
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	NIE
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	TAK
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	TAK

2
Ocena negatywna

Mieszkania stosunkowo duże w układzie amfiladowym, słabo doświetlone i przewietrzone, wyposażone w pomieszczenia higieniczno-sanitarne. Część lokali wymaga remontu. Brak c.o.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

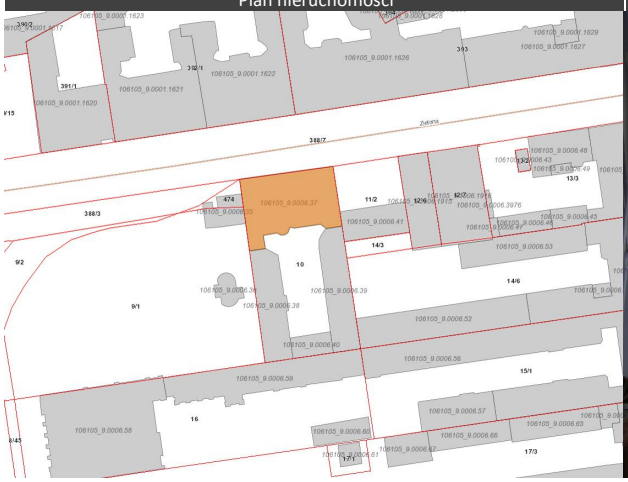
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Karta budynku

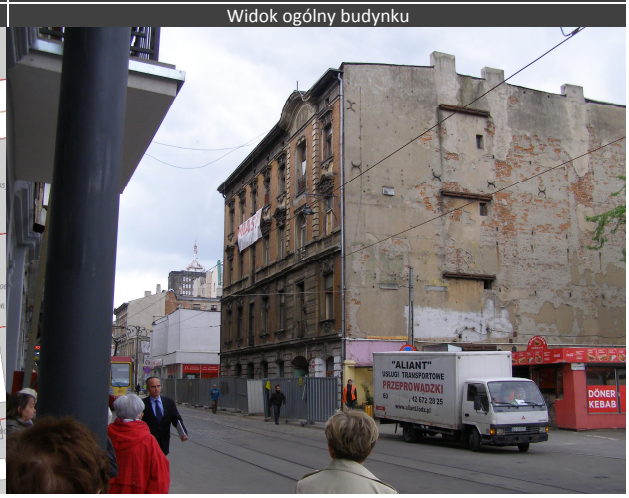
1a
budynek tworzący pierzeję,
nieużytkowany, zły stan techniczny

Adres	nr działki	nr budynku (GUS)
Zielona 6	**10**	**106105_9.0006.37**

Plan nieruchomości



Widok ogólny budynku



Ogólny opis budynku

Liczba kondygnacji:	Podpiwniczenie	Pow. Zabudowy [m²]:	Pow. Użytkowa [m²]:
4 + poddasze	częściowe	326.69	ok. 970,07

Sposób użytkowania:	dawny:	obecny:	Typ zabudowy:
piwnica:	gospodarcza	nieużytkowane	Frontowy budynek mieszkalny
parter:	handlowo-usługowa	nieużytkowane	
piętra:	mieszkalna	nieużytkowane	Data budowy:
poddasze:	gospodarcza	nieużytkowane	1894

Opis stanu prawnego władania i własności	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Śródmieście Rodzaj władania: Własność Roszczenia: Brak; zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju nie odnotowano wniosków dotyczących roszczeń do nieruchomości Nr KW: LD1M/00007089/0 Oznaczenie: Nieruchomość miejska Brak budynków ujawnionych w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości	Brak informacji w KW. Nieruchomość wcześniej wystawiona na sprzedaż jednak brak było zainteresowania ze strony inwestorów. Zakwalifikowana do planu rewitalizacji miasta "Mia100kamienic", w ramach którego zostanie wyremontowana. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od AZK Śródmieście lokale znajdujące się w kamienicy były wcześniej wykorzystywane na cele mieszkaniowe i usługowe oraz na pomieszczenia gospodarcze. Najemcy poszczególnych lokali byli wysiedlani ze względu na zły stan techniczny stropów.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Wpis do wojewódzkiego rejestru zabytków (A/342); Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Konstrukcja/wyposażenie

Ściany:	Stropy:	Dach:	Klatki schodowe:
murowane, cegła pełna, zaprawa wapienna	drewniane, nad przejazdem bramnym i piwnicą - odcinkowe	drewniany, pokryty papą	betonowe na belkach stalowych, na poddasze schody drewniane

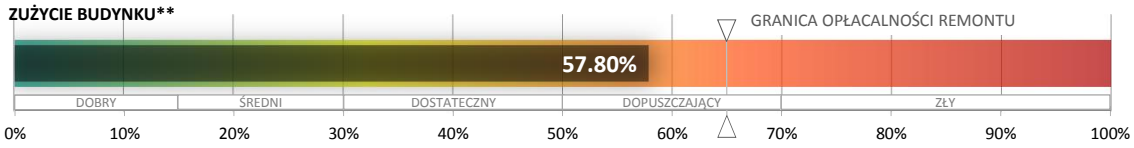
Wyposażenie techniczne:		
	przyłaczenie do sieci elektrycznej	TAK
	przyłączenie do instalacja gazowej	TAK
	przyłączenie do sieci sanitarnej i wodociągowej	TAK
	przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	NIE ISTNIEJE

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

Ocena stanu technicznego budynku

Opis stanu technicznego elementów budynku:	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne miejscami popękane, tymczasowo zabezpieczone ściągami. Stropy drewniane ugięte, wymagają wzmocnienia. Konstrukcja dachu zawilgocona i ugięta, wymaga wymiany części elementów, pokrycie nieszczelne. Biegi i spoczniki w stanie dostatecznym. Stolarka do wymiany. Liczne ubytki w tynkach zwłaszcza od strony podwórka. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej.

Element budynku	Przyjęta waga danego el. w całości budynku (u_i)	Zużycie danego elementu (s_{zei})	Zużycie budynku
Dach - konstrukcja	6%	60.0%	3.6%
Dach - pokrycie	4%	70.0%	2.8%
Stropy międzykondygnacyjne	14%	60.0%	8.1%
Ściany	30%	40.0%	12.0%
Ogólny stan instalacji	11%	80.0%	8.8%
Izolacja termiczna	2%	100.0%	1.5%
Izolacja p. wilgociowa	2%	100.0%	1.5%
Klatki schodowe	5%	30.0%	1.4%
Stolarka okienna i drzwiowa	10%	90.0%	9.0%
Tynki zewnętrzne	4%	50.0%	2.0%
Tynki wewnętrzne	6%	60.0%	3.3%
Podłogi i posadzki	7%	50.0%	3.3%
Pozostałe elementy*	2%	30.0%	0.6%
Ogólne zużycie elementów podlegających ocenie:**			**57.80%**



2
Dopuszczający stan techniczny

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości materiałów budowlanych mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

Ocena stanu technicznego budynku w skali 1-5 (5-dobry, 4-średni, 3-dostateczny, 2-dopuszczający, 1-zły)

* Stan techniczy tych elementów został określony za pomocą metody czasowej Rossa, dotyczy m.in. fundamenty;

** Stan techniczy budynku został określony na podstawie oględzin. Wyniki mają charakter indykatywny. W celu uzyskania pełnej oceny stanu technicznego, należy zlecic wykonanie ekspertyzy technicznej budynku.

Dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych

Lokale usługowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Klatki schodowe dostępne dla osób niepełnosprawnych	TAK
Istniejąca winda w budynku	NIE
Klatki schodowe spełniają warunki p.poż	NIE
Instalacja centralnego ogrzewania w budynku	NIE
Ściany zewnętrzne, dach oraz stolarka spełniają normy w zakresie izolacyjności termicznej	NIE
Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w pomieszczenia sanitarne	TAK
Większość lokali mieszkalnych posiada dogodny rozkład pomieszczeń	TAK
Większość lokali mieszklanych spełnia warunki prawidłowego nasłonecznienia	TAK
Pomieszczania usługowo-handlowe w parterze budynku	TAK
Możliwość zapewnienia dost. liczby miejsc postojowych dla l. miesz. i usł. w obrębie działki	NIE
Istniejąca zieleń urządzona lub plac zabaw w obrębie działki	NIE

3
Ocena neutralna

Większość mieszkań posiada korzystny rozkład, wielkość, pomieszczenia higieniczno-sanitarne oraz spełnia warunki prawidł. nasłonecznienia. Brak c.o. i miejsc parkingowych.

Ocena właściwości użytkowych budynku i ich wpływu na najem lokali.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

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

ZAŁĄCZNIK NR 2

KARTY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Zadanie 2: Analiza zjawiska pustostanów – identyfikacja skali zjawiska oraz jego przyczyn

1	Dowborczyków 6
2	Gdańska 109
3	Gabriela Narutowicza 26
4	Gabriela Narutowicza 3-5
5	Nawrot 3-5
6	Ogrodowa 2
7	Ogrodowa 28A
8	Piotrkowska 129
9	Piotrkowska 58
10	Pomorska 24

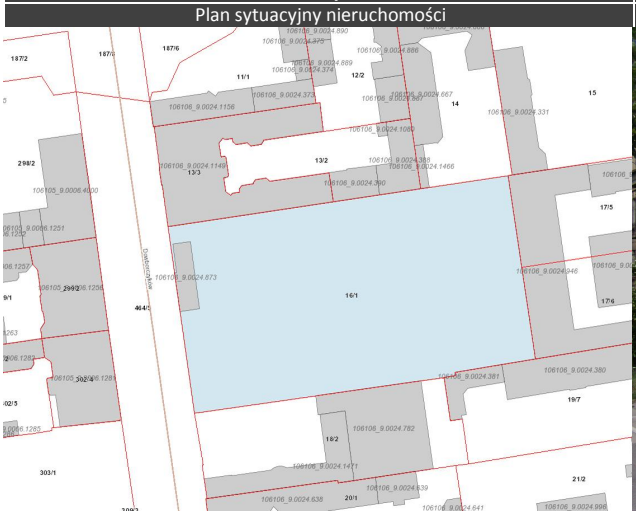
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Dowborczyków 6	**106106_9.0024.16/1**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	3 561
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada dojazd od strony ulicy Dowborczyków (działka nr ew. 464/5) Od strony północnej i wschodniej oraz częściowo południowej do granicy przylegają ściany szczytowe i podłużne sąsiednich kamienic.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	147 IX/171/15 (2015-04-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: OKAM Investments sp. z o.o. (na podstawie umowy sprzedaży z dn. 2007-06-27) Zarządca nieruchomości: Rodzaj: własność Roszczenia: brak Nr KW: LD1M/00085865/4 Oznaczenie: nieruchomość gruntowa, tereny przemysłowe W KW Ujawniono budynek zlokalizowany na przedmiotowej działce.
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Biurowiec o powierzchni 7500 m kw. stanie na miejscu gmachu, w którym dawniej mieścił się m. in. zakład produkujący tkaniny i dzianiny. Zgodnie z otrzymaną decyzją WZ budynek będzie miał 6 kondygnacji od ulicy i siedem w głębi. Przed budynkiem zaprojektowano ogród z fontanną. Powstanie również parking podziemny na około 85 aut.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Nowa Dzielnica 1843”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	TAK
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	TAK
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

4 Ocena pozytywna	Działka znacznych rozmiarów,o regularnym kształcie i korzystnych proporcjach. Sąsiednia zabudowa stwarza korzystne warunki przesłaniania. Działka pozwala w sposób elastyczny zaplanować zespół budynków o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy oraz uzyskać dla niej odpowiednią Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

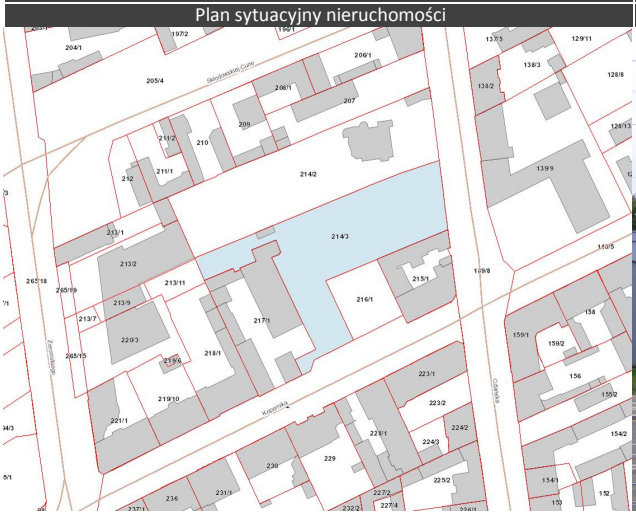
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Gdańska 109	**106104_9.0020.214/3**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	3 785
Ogólny opis nieruchomości:	Nieruchomość położona u zbiegu ulic Gdańskiej i Kopernika. Posiada zjazdy na ulice Gdańską (działka nr ew. 189/8) i Kopernika (działka nr ew. 222). Zachodnia granica nieruchomości znajduje się w linii elewacji budynku biurowego. Od południa w granicy znajduje się budynek Caritasu.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	89 XCIII/1702/10 (2010-09-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak Nr KW: LD1M/00126081/4 Oznaczenie: nieruchomość gruntowa Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Brak informacji o wcześniejszym wykorzystaniu nieruchomości w KW, obecnie nieruchomość wykorzystywana jako ogólnodostępny plac zabaw oraz parkingi miejskie (od strony ulic Gdańskiej i Kopernika). Nie ma planów co do zmiany jej przeznaczenia. Nieruchomość przylega do budynku i placu Caritas Polska.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Wiązowa 1865”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	TAK
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	TAK
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	TAK
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

2 Ocena negatywna	Działka o odpowiednich rozmiarach, w kształcie litery „L”, o wydłużonych proporcjach. Obecność okien w granicy własności uniemożliwi wykorzystanie zachodniej części działki. Przy uzyskaniu WZiZT brak sąsiedniego budynku od strony północnej prawdopodobnie będzie skutkował ograniczeniem szerokości planowanego frontu od strony ul. Gdańskiej. Te czynniki utrudniają efektywne zaplanownaie zabudowy, będzie to skutkować bardzo niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

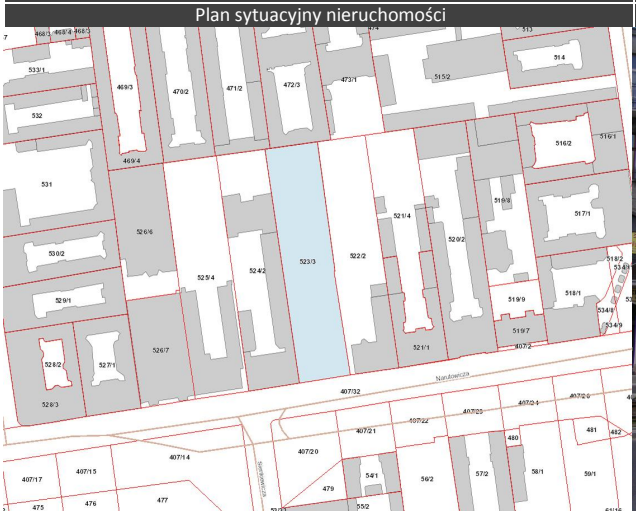
stan na czerwiec 2015

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Gabriela Narutowicza 26	**106105_9.0001.523/3**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	2 673
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Narutowicza (działka nr ew. 407/32). Od strony zachodniej i północnej przylegają ściany szczytowe sąsiednich kamienic.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	146 VIII/147/15 (2015-03-18)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: "Giant Invest" sp. z o.o. (od 2001-12-17) Zarządca: Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak w KW; Zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości Nr KW: LD1M/6063/5 Oznaczenie: plac budowlany
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Obecnie na działce znajduje się parking. Zabudowania zostały wyburzone w czerwcu 2014 roku. Brak ogólnodostępnych informacji o historii wykorzystania.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	TAK
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	TAK
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

3
Ocena neutralna

Działka o odpowiednich rozmiarach, regularnym kształcie, wydłużonych proporcjach. Bardzo wąski front. Sąsiednia zabudowa stwarza korzystne warunki przesłaniania. Zabudowa działki możliwa ale wymagająca rygorystycznego dostosowania do gabarytów, potencjalna inwestycja osiągnie przeciętny wskaźnik intensywności zabudowy.

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

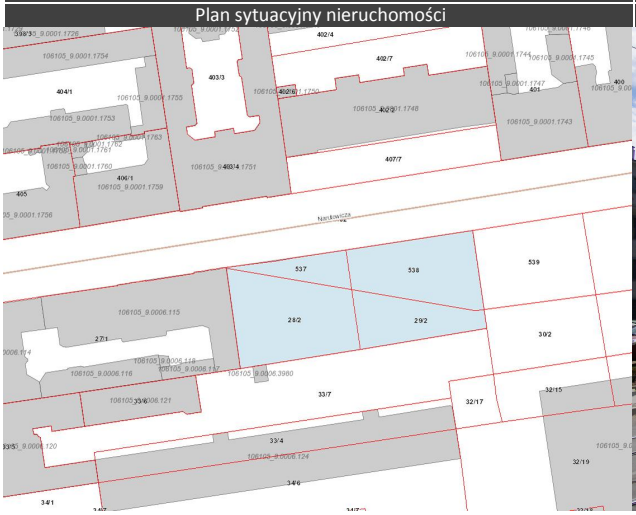
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Gabriela Narutowicza 3-5	**106105_9.0006.28/2; 29/2; 537; 538**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	538 (dz. 28/2); 271 (dz. 29/2); 133 (dz. 537); 430 (dz. 538); 1 372 (razem)
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Narutowicza (działka nr ew. 407/32). Od strony zachodniej do granicy przylega ściana szczytowa kamienicy sąsiedniej.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	93 XCIII/1706/10 (2010-09-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miejska Łódź Zarządca: - Rodzaj władania: własność Roszczenia w KW: Narutowicza 3 (Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - zbycie w drodze sprzedaży lub darowizny wymaga zezwolenia 8 Urzędu Skarbowego w Łodzi; Do nieruchomości zostało w dniu 24.11.1976 r. wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe); Narutowicza 5 (brak) Zgodnie z informacjami uzyskanymi od MIR, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości (Narutowicza 3) Nr KW: Narutowicza 3 - LD1M/00010245/6; Narutowicza 5 - LD1M/45891/3 Oznaczenie: drogi (dz. 537), zurbanizowane tereny niezabudowane (dz. 28/2), działka ziemi (dz. 29)
Zakres obciążenia hipoteką	Narutowicza 3 - hipoteka zwykła przymusowa (1,21 zł); Narutowicza 5 - brak wpisów
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Brak ogólnodostępnych informacji o historii wykorzystania.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	NIE
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	TAK
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	NIE
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	TAK

3
Ocena neutralna

Teren niewielkich rozmiarów, o regularnym kształcie i korzystnych proporcjach. Sąsiednia zabudowa stwarza korzystne warunki przesłaniania. Z uwagi na niewielką powierzchnię teren nie pozwala w sposób w pełni elastyczny zaplanować zabudowy o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy oraz uzyskać dla niej odpowiedniej Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

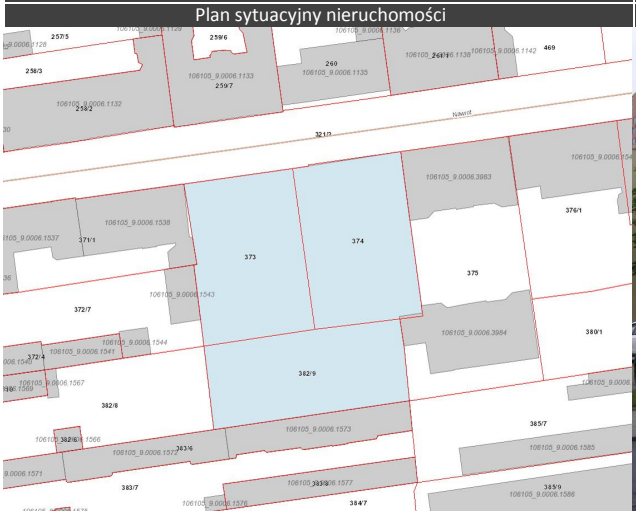
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Nawrot 3-5	**106105_9.0006.373; 374; 382/9**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	990 (dz. 373); 991 (dz. 374); 920 (dz. 382/9); 2 901 (razem)
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Nawrot (działka nr ew. 321/2). Do południowej granicy w całości, a wschodniej i zachodniej na fragmentach przylegają ściany szczytowe sąsiednich kamienic i oficyn.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	152 IX/176/15 (2015-04-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miasto Łódź (od 1991-11-22 - data decyzji o stwierdzeniu nabycia nieruchomości) Zarządca: Rodzaj władania: własność po zrzeczeniu się prawa do użytkowania wieczystego w 2005 r. Roszczenia: brak Nr KW: LD1M/000041979 Oznaczenie: działki gruntu, działa niezabudowana
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Przedmiotowe działki są przewidziane przez Miasto Łódź do zagospodarowania przez naziemny parking wielopoziomowy (max. 6 kondygnacji) z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu. W zależności od zaproponowanych rozwiązań projektowych, parking powinien posiadać minimum około 335 miejsc postojowych, w tym 2%, ale nie mniej niż 6 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się parking powierzchniowy i jest brak istniejącego, trwałego kubaturowego zagospodarowania terenu. Rozpoczęcie budowy planowane jest na 2016 r.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	NIE
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	TAK
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

4 Ocena pozytywna	Działka o odpowiednich rozmiarach, regularnym kształcie, korzystnych proporcjach. Sąsiednia zabudowa stwarza korzystne warunki przesłaniania. Działka pozwala w sposób elastyczny zaplanować zabudowę o wysokim współczynniku intensywności oraz uzyskać dla niej odpowiednią Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

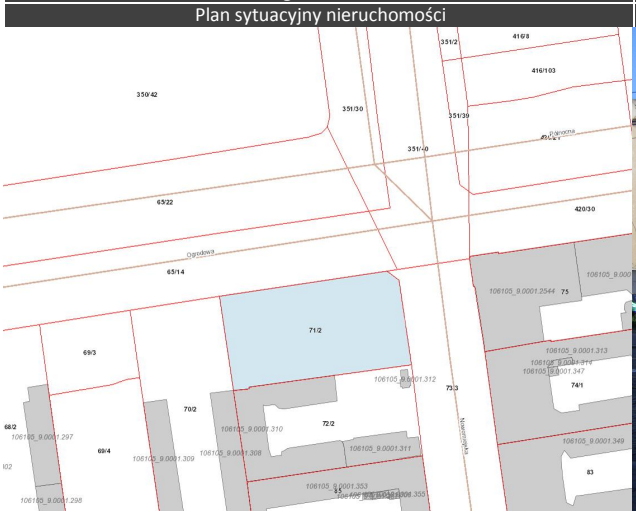
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Ogrodowa 2	**106105_9.0001.71/2**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	937
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Ogrodową (działka nr ew. 65/14). Od strony południowej przylega do granicy ściana szczytowa sąsiedniej oficyny.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	93 XCIII/1706/10 (2010-09-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: AZK Śródmieście (czekamy na potwierdzenie od AZK) Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak Nr KW: LD1M/00086244/2 Oznaczenie: np. tereny mieszkaniowe, plac zabudowany itp..: nieruchomość gruntowa Brak ujawnionych budynków w KW
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Data założenia KW: brak informacji, obecnie nieruchomość dzierżawiona jest pod parking strzeżony. Nieruchomość przeznaczona jest na sprzedaż jednakże nie udało się do tej pory znaleźć nabywcy.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Nowe Miasto 1821-23”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	NIE
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	NIE
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	TAK

3
Ocena neutralna

Teren małych rozmiarów, ale dogodnie położony u zbiegu ulic. Dzięki położeniu w zawartej zabudowie oraz obecności ścian sąsiadów w granicach własności działka pozwala zaplanować zabudowę o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy. Prawdopodobne jest uzyskanie korzystnej Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

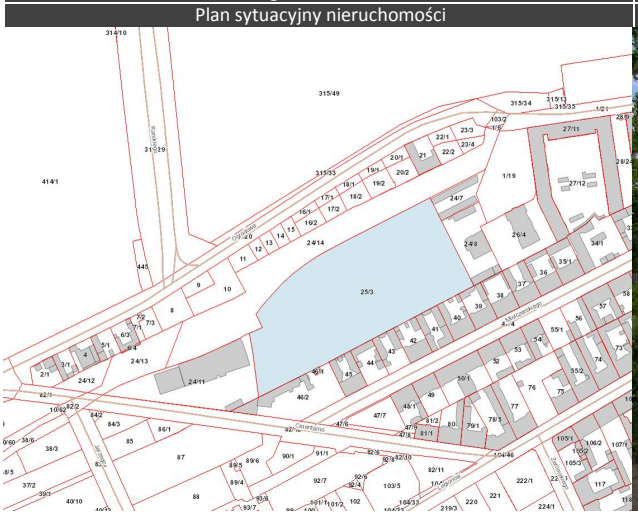
stan na czerwiec 2015

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Ogrodowa 28A	**106104_9.0009.25/3**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	18 739
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada dojazd od strony ulicy Ogrodowej (działka nr ew. 1/6) poprzez działkę o nr ew. 24/14. Od strony południowej do granicy przylegają różnej wysokości ściany sąsiednich oficyn.
Obowiązujący MPZP	30 LXXXIII/1858/02 (2002-08-05)
MPZP w przygotowaniu	111 XLI/805/12 (2012-06-06)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miejska Łódź (od 1997-04-10 - data założenia aktualnej KW) Zarządca: Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak w KW; zgodnie z informacjami uzyskanymi od Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, nie odnotowano wniosków dotyczących przedmiotowej nieruchomości (jest dla Mielczarskiego 35A) Nr KW: LD1M/123660/6 Oznaczenie: działki gruntu
Zakres obciążenia hipoteką	Brak wpisów w KW
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Teren dawnego stadionu ŁKS, na którym rozgrywane były mecze rezerw i drużyn juniorskich. Z początkiem budowy kompleksu Manufaktury cały teren pokryty został warstwą tłucznia i zaadaptowany na potrzeby firm wykonawczych. Wg obowiązującego MPZP przeznaczenie terenu pod usługi sportu, parkingi, zieleń
Zakres ochrony konserwatorskiej:	brak ochrony konserwatorskiej

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	NIE
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	[nie dotyczy]
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	TAK
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	TAK

1 Ocena zdecydowanie negatywna	Działka dużych rozmiarów, analiza sąsiedztwa ze zwartą zabudową śródmiejską wskazuje na wysoki potencjał wykorzystania pod zabudowę. Jednak według obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczono pod usługi sportu, parkingi i zieleń. Uniemożliwia to jego zabudowę i bardziej intensywne zagospodarowanie.

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

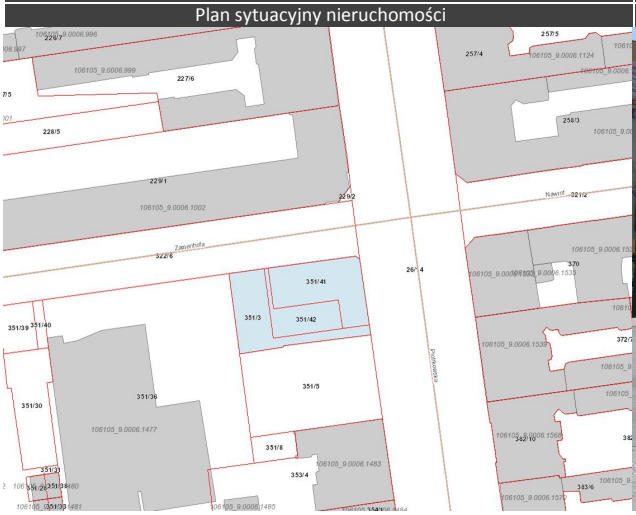
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

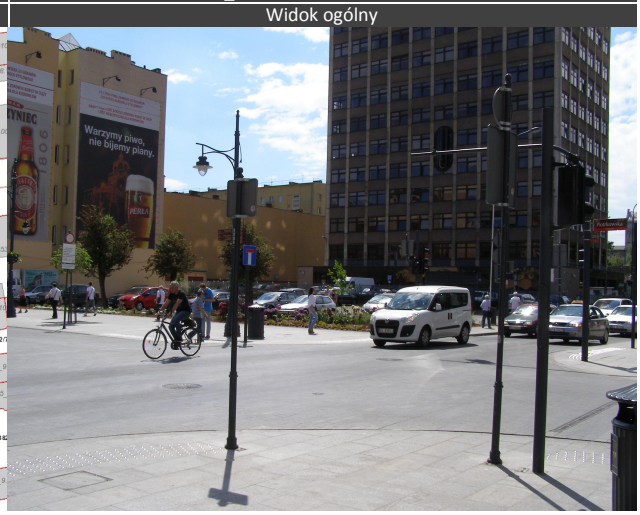
Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Piotrkowska 129	**106105_9.0006.351/3; 351/41; 351/42**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	208 (dz. 351/3); 250 (dz. 351/41); 120 (dz. 351/42); 578 (razem)
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Zamenhoffa (działka nr ew. 322/6). Bezpośrednio z terenem nie sąsiadują obecnie żadne budynki. Nieruchomość przed wojną zabudowana budynkami o zabudowie pierzejowej.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	159 IX/183/15 (2015-04-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Gmina Miasto Łódź Zarządca: Urząd Miasta Łodzi Wydział Gospodarowania Majątkiem Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak informacji o roszczeniach Nr KW: LD1M/00091671/2, LD1M/00130899 Oznaczenie: np. tereny mieszkaniowe, plac zabudowany itp.. nieruchomość gruntowa Informacja czy budynki ujawnione czy nie w KW: nie
Zakres obciążenia hipoteką	brak
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Dla nieruchomości założone dwie Księgi Wieczyste, zgodnie z treścią działu II KW o numerze LD1M/00091671/2 w 2013 miejsce miała zamiana z p. Grzegorzem Gawiorem. Obecnie nieruchomość użytkowana jest jako płatny parking wraz z przylegającymi działkami (Piotrkowska 131). Piotrkowska 131 znajduje się obecnie w użytkowaniu wieczystym osoby prywatnej i zgodnie z informacjami uzyskanymi od Wydziału Gospodarowania Majątkiem UM Łódź do momentu ostatecznego wyjaśnienia kwestii podziału nieruchomości Piotrkowska 129 będzie w dalszym ciągu dzierżawiona pod parking strzeżony, natomiast docelowo WGM chciałoby wystawić przedmiotową działkę na sprzedaż.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	NIE
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	[nie dotyczy]
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	TAK
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	NIE
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

3 Ocena neutralna	Teren małych rozmiarów, ale dogodnie położony na narożniku ul. Piotrkowskiej. Warunki przesłaniania bardzo korzystne. Działka umożliwia planowanie zabudowy o bardzo wysokim wskaźniku intensywności zabudowy (Nieruchomość zyska na atrakcyjności jeżeli zostanie rozpatrzona łącznie z dz.nr 351/5).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

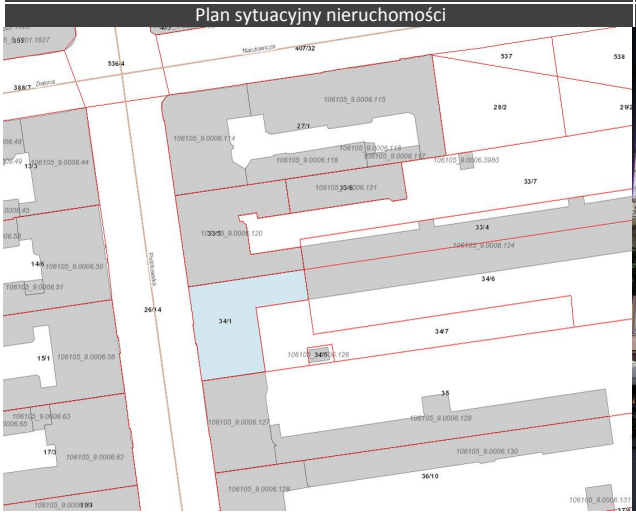
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Piotrkowska 58	**106105_9.0006.34/1**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	424
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Piotrkowską(działka nr ew. 26/14). Od strony północnej i południowej do granicy przylegają wysokie ściany szczytowe sąsiednich kamienic.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	93 XCIII/1706/10 (2010-09-08)
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: PGE Dystrybucja SA (na podstawie umowy zamiany z dn. 2007-12-20) Zarządca: Rodzaj władania: własność Roszczenia: prawo odkupu nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przysługujące Gminie Miastu Łódź w przypadku wykorzystania nieruchomości na inny cel niż prowadzenie bieżącej działalności spółki lub sprzedaży w terminie 5 lat od dnia 20 grudnia 2007r. Nr KW: LD1M/00004850/5 Oznaczenie: działki gruntu
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Działka wraz z zabytkową kamienicą została sprzedana PGE przez Gminę Miasto Łódź w 2007 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wydal warunkowe pozwolenie na rozbiórkę kamienicy w złym stanie i nakazał jej rekonstrukcję do końca 2011 r. PGE nie wywiązało się z powinności ze względu na zmiany w strukturze spółki. MKZ złożył w tej sprawie zawiadomienie do prokuratury, ale sprawa została umorzona. W 2013 roku działką interesował się inwestor Budomal, który miał odkupić ją i odbudować zabytkową kamienice, jednak transakcja nie doszła do skutku. Zgodnie z ostatnimi informacjami prasowymi z kwietnia 2015 PGE prowadzi rozmowy z kolejnym kupcem, który chce nabyć całą nieruchomość Piotrkowska 58.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Osada Łódka 1824-27”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	NIE
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	NIE
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

4 Ocena pozytywna	Działka niewielkich rozmiarów o regularnych kształtach. Warunki przesłaniania przeciętne. Obecność wysokich sąsiednich budynków w granicach własności daje możliwość uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy pozwalającej na wysoką zabudowę. Działka umożliwia planowanie zabudowy o bardzo wysokim wskaźniku intensywności zabudowy.

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

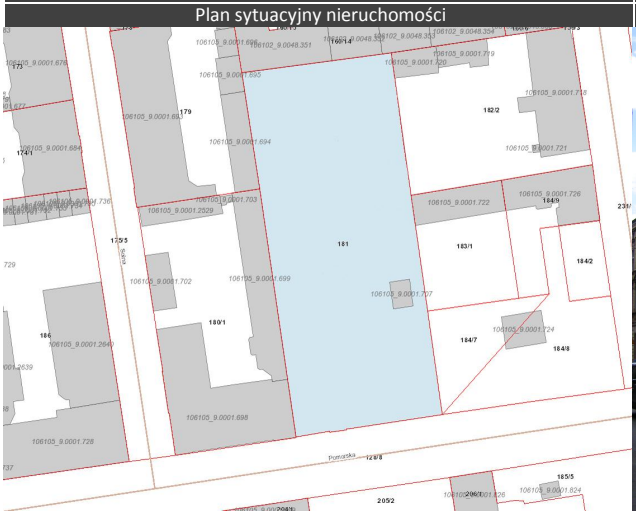
CENTRUM WIEDZY REWITALIZACJA

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

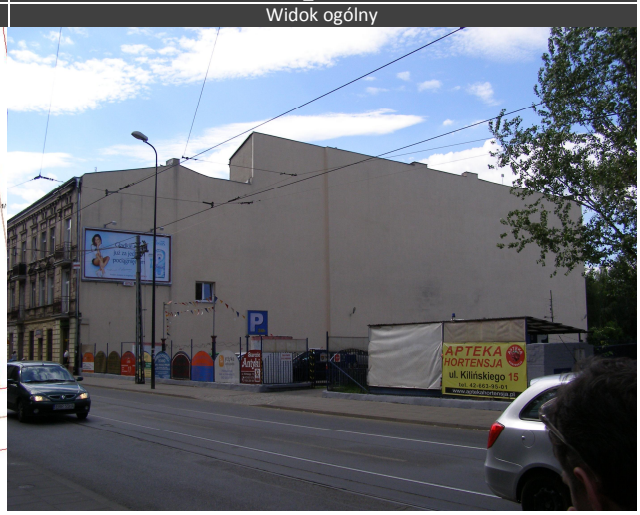
Karta nieruchomości gruntowej

Adres	nr działki (identyfikator GUS)
Pomorska 24	**106105_9.0001.181**

Plan sytuacyjny nieruchomości



Widok ogólny



Charakterystyka nieruchomości	
Pow. Całkowita [m kw]:	2 990
Ogólny opis nieruchomości:	Posiada zjazd na ulicę Pomorską (działka nr ew. 128/8). Od strony zachodniej i północnej przylegają ściany szczytowe sąsiednich kamienic.
Obowiązujący MPZP	brak
MPZP w przygotowaniu	brak
Opis stanu prawnego władania i własności:	Właściciel: Parafia Ewangelicko - Augsburska św. Mateusza w Łodzi na podstawie ugody zawartej 2005-10-20 z Gminą Miasto Łódź. Jest to nieruchomość zamienna dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Łagiewnickiej 29/31, w zamian za zrzeczenie się praw do niej. Wymiana była ekwiwalentna co do wartości obu nieruchomości Zarządca: Rodzaj władania: własność Roszczenia: brak Nr KW: LD1M/00094722/6 Oznaczenie: nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Zakres obciążenia hipoteką	Brak aktualnych wpisów w KW.
Historia sposobu wykorzystania nieruchomości:	Powierzchnia przedmiotowej działki 181 - 2991 m kw. Aktualnie wykorzystanie terenu pod zorganizowany prywatny parking. Brak ogólnodostępnych informacji o historii wykorzystania.
Zakres ochrony konserwatorskiej:	Strefa ochrony konserwatorskiej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta 1843”

Użyteczność nieruchomości gruntowej do celów budowlanych	
Budynki na sąsiednich działkach stojące w granicy nieruchomości	TAK
Okna w ścianach sąsiednich budynków w granicy nieruchomości	TAK
Kształt lub wielkość utrudniające zabudowę	NIE
Obecność zieleni kolidującej z potencjalną zabudową	NIE
Obecność sieci przesyłowych w obrębie nieruchomości	NIE

3 Ocena neutralna	Działka znacznych rozmiarów, o regularnym kształcie, korzystnych proporcjach. Sąsiednia zabudowa stwarza korzystne warunki przesłaniania. Działka pozwala w sposób elastyczny zaplanować zabudowę o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy oraz uzyskać korzystną Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT).

Ocena użyteczności nieruchomości do celów budowlanych w aspekcie przepisów budowlanych i aktów prawa miejscowego.
Skala 1-5 (Ocena: 5 - zdecydowanie pozytywna, 4- pozytywna, 3- neutralna, 2- negatywna, 1- zdecydowanie negatywna)

źródło: opracowania DTZ , FEST!ARCHITEKCI

stan na czerwiec 2015

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
1	AL. 1 MAJA 16	106104_9.0009.1138	1d	m	4	G	
2	AL. 1 MAJA 23	106104_9.0009.1122	3a	m	4	P	nieoznaczony budynek, w bramie budynku o podanym numerze
3	AL. 1 MAJA 25	106104_9.0009.648	3a	m	4	GI	
4	AL. MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 10	106105_9.0006.1679	3d	hu	2		bud. dopisany
5	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 10	106105_9.0006.81	2a	b	4	P	
6	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 10	106105_9.0006.82	2a	b	4	P	
7	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 10	106105_9.0006.83	2a	b	4	P	
8	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 21	106105_9.0006.222	1a	m	5	P	
9	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 21	106105_9.0006.224	3a	m	2	P	
10	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 21	106105_9.0006.225	3a	i	1	P	
11	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 26	106105_9.0006.359	2a	m	2	GI	
12	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 26	106105_9.0006.360	4a	h	1	GI	
13	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 26	106105_9.0006.363	3a	h	2	GI	
14	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 26	106105_9.0006.364	3a	i	1	GI	
15	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 26	106105_9.0006.365	3a	i	2	GI	
16	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 31	106105_9.0006.252	3d	m	4	P	
17	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.273	3a	m	4	G	
18	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.274	3a	m	2	G	
19	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.275	3a	i	1	G	
20	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.276	3a	i	1	G	
21	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 41	106105_9.0006.290	2b	h	1	P	
22	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 41	106105_9.0006.291	2b	h	1	P	
23	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 65	106105_9.0006.887	3a	k	4	P	
24	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 65	106105_9.0006.888	3a	k	3	P	
25	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 65	106105_9.0006.891	3a	i	1	P	
26	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 65	106105_9.0006.892	3a	i	1	P	
27	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 9	106105_9.0006.22	3d	i	2	G (U)	
28	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 9	106105_9.0006.23	3d	m	3	G (U)	
29	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 9	106105_9.0006.24	3d	i	1	G	
30	AL. WÓLCZAŃSKA 38/ KOŚCIUSZKI 21	106105_9.0006.223	1a	m	4	P	
31	PL. DR NORBERTA BARLICKIEGO 9	106104_9.0019.618	3a	i	1	G	
32	PL. WOLNOŚCI 2	106105_9.0001.463	3a	i	1	G	
33	UL. 6 SIERPNIA 10	106104_9.0019.928	1a	m	5	G	
34	UL. 6 SIERPNIA 10	106104_9.0019.930	1a	i	1	G	
35	UL. 6 SIERPNIA 15/17	106104_9.0019.705	3a	p	4	P	
36	UL. 6 SIERPNIA 15/17	106104_9.0019.706	3a	i	1	P	
37	UL. 6 SIERPNIA 15/17	106104_9.0019.707	3a	i	1	P	
38	UL. 6 SIERPNIA 18, UL. GDAŃSKA 62	106104_9.0019.734	1d	m	3	GI	
39	UL. 6 SIERPNIA 21/23	106104_9.0019.671	1a	m	4	GI	
40	UL. 6 SIERPNIA 21/23	106104_9.0019.674	1a	h	1	GI	
41	UL. 6 SIERPNIA 26	106104_9.0019.766	1a	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
42	UL. 6 SIERPNIA 26	106104_9.0019.768	1a	m	1	G	
43	UL. 6 SIERPNIA 27	106104_9.0019.667	3a	m	1	G	
44	UL. 6 SIERPNIA 34	106104_9.0019.753	3d	m	4	GI	
45	UL. 6 SIERPNIA 34	106104_9.0019.755	3a	i	1	GI	
46	UL. 6 SIERPNIA 34	106104_9.0019.756	3a	i	1	GI	
47	UL. ANDRZEJA STRUGA 14	106105_9.0006.827	3a	h	1	GI	garaże
48	UL. ANDRZEJA STRUGA 25	106104_9.0019.906	1b	h	1	P	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
49	UL. ANDRZEJA STRUGA 34	106104_9.0020.538	3a	i	1	P	
50	UL. ANDRZEJA STRUGA 36	106104_9.0020.553	3a				przyklejony do 553 od wschodu
51	UL. ANDRZEJA STRUGA 36	106104_9.0020.553	3a	i	1	G	
52	UL. ANDRZEJA STRUGA 38	106104_9.0020.557	1b	h	1	G	
53	UL. ANDRZEJA STRUGA 40	106104_9.0020.560	3d	m	2	GI	
54	UL. ANDRZEJA STRUGA 44	106104_9.0020.564	3a				przyklejony do 564 od zachodu
55	UL. ANDRZEJA STRUGA 6	106105_9.0006.898	3b	m	3	GI	
56	UL. BOJOWNIKÓW GETTA WARSZAWSKIEGO 18	106102_9.0047.1089	1d	m	1	P	
57	UL. BOJOWNIKÓW GETTA WARSZAWSKIEGO 9	106102_9.0047.1140	3d	t	1	G	
58	UL. BOJOWNIKÓW GETTA WARSZAWSKIEGO 9	106102_9.0047.132	2a	b	5	G	
59	UL. CMENTARNA 7	106104_9.0009.120	1a				dodany adres i budynek do bazy
60	UL. CMENTARNA 7 (b)	106104_9.0009.38	3a				dodany adres i budynek do bazy
61	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.1067	1a	s	1	P	
62	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.1174	1a	t	1	P	
63	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.346	1a	b	2	P	
64	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.348	1a	i	2	P	
65	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.349	1a	i	1	P	
66	UL. DOWBORCZYKÓW 18	106106_9.0024.362	1a	b	2	P	
67	UL. DOWBORCZYKÓW 2	106106_9.0024.1156	1a	m	2	P	
68	UL. DOWBORCZYKÓW 2	106106_9.0024.373	1a	i	2	P	
69	UL. DOWBORCZYKÓW 20	106106_9.0024.516	1d	m	2	GI	
70	UL. DOWBORCZYKÓW 21	106105_9.0006.1416	1a	h	2	P	
71	UL. DOWBORCZYKÓW 22	106106_9.0024.585	2c	m	4	GI	
72	UL. DOWBORCZYKÓW 25	106105_9.0006.1848	4a	m	3	P	Nowa / po remoncie
73	UL. DOWBORCZYKÓW 27	106105_9.0006.1868	2a	i	1	GI	
74	UL. DOWBORCZYKÓW 3	106105_9.0006.1256	1c	m	5	P	
75	UL. DOWBORCZYKÓW 30	106106_9.0024.1167	1a	p	5	P	
76	UL. DOWBORCZYKÓW 36	106106_9.0024.634	1a	m	2	P	
77	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 16	106105_9.0001.1322	3a				budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
78	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 16	106105_9.0001.1323	3a				budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
79	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	106105_9.0001.1357	2b	m	3	P	
80	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 27	106105_9.0001.233	1a	i	1	P	
81	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 28	106104_9.0009.1246	3a	m	2	P	
82	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 28	106104_9.0009.1247	3a	i	1	P	
83	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 29	106105_9.0001.235	1a	i	1	P	
84	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 4	106105_9.0001.1353	3a	i	2	G	
85	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 4	106105_9.0001.1354	3a	i	1	G	
86	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 4	106105_9.0001.1355	3a	i	1	G	
87		106105_9.0001.1283	2d	m	5	G	
88	UL. FRANCISZKAŃSKA 10	106102_9.0047.1125	1c	m	4	G	
89	UL. FRANCISZKAŃSKA 30	106102_9.0047.1079	3a	i	2	G	
90	UL. GDAŃSKA 101	106104_9.0020.541	1d	m	3	GI	
91	UL. GDAŃSKA 101	106104_9.0020.544	3a				przyklejony do 544 od pd
92	UL. GDAŃSKA 101	106104_9.0020.544	3a	i	1	GI	
93	UL. GDAŃSKA 101	106104_9.0020.545	1a	i	1	GI	
94	UL. GDAŃSKA 101	106104_9.0020.546	1a	i	2	GI	
95	UL. GDAŃSKA 103	106104_9.0020.579	1a	i	1	GI	
96	UL. GDAŃSKA 11	106104_9.0009.167	1d	m	5	GI	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
97	UL. GDAŃSKA 112	106104_9.0020.419	1a	i	1	P	
98	UL. GDAŃSKA 120	106104_9.0020.467	3a	i	2	P	
99	UL. GDAŃSKA 120	106104_9.0020.468	3a	i	1	P	
100	UL. GDAŃSKA 120	106104_9.0020.469	3a	i	1	P	
101	UL. GDAŃSKA 120	106104_9.0020.470	3a	i	1	P	
102	UL. GDAŃSKA 120	106104_9.0020.471	3a	i	1	P	
103	UL. GDAŃSKA 121	106104_9.0020.708	3a				na polnoc od bud 708, ksztalt L
104	UL. GDAŃSKA 121	106104_9.0020.708	3a				na polnoc od bud 708, ksztalt L
105	UL. GDAŃSKA 123	106104_9.0020.713	1a	i	1	GSP	
106	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.731	3a	i	1	P	
107	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.732	3a	i	3	P	
108	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.733	3a	i	2	P	
109	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.734	3a	i	1	P	
110	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.735	3a	i	1	P	
111	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.736	3a	i	1	P	
112	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.737	3a	i	1	P	
113	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.738	3a	i	1	P	
114	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.739	3a	i	1	P	
115	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.740	3a	i	1	P	
116	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.743	3a	i	1	P	
117	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.744	3a	i	1	P	
118	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.745	2a	i	1	P	
119	UL. GDAŃSKA 127	106104_9.0020.746	2a	p	1	P	
120	UL. GDAŃSKA 14	106105_9.0001.2629	3a	m	2	G	
121	UL. GDAŃSKA 14	106105_9.0001.276	3a	i	2	G	
122	UL. GDAŃSKA 14	106105_9.0001.279	3a	i	1	G	
123	UL. GDAŃSKA 2, UL. OGRODOWA 24	106105_9.0001.1	1d	m	4	G	
124	UL. GDAŃSKA 2, UL. OGRODOWA 24	106105_9.0001.3	3a	i	2	G	
125	UL. GDAŃSKA 2, UL. OGRODOWA 24	106105_9.0001.4	3a	i	2	G	
126	UL. GDAŃSKA 2, UL. OGRODOWA 24	106105_9.0001.5	3a	i	1	G	
127	UL. GDAŃSKA 25	106104_9.0009.353	1a	m	4	G	
128	UL. GDAŃSKA 29	106104_9.0009.1109	1d	b	4	G	
129	UL. GDAŃSKA 48	106104_9.0009.1351	1a	i	3	P	
130	UL. GDAŃSKA 49-53	106104_9.0009.1196	3a	m	2	P	
131	UL. GDAŃSKA 49-53	106104_9.0009.1197	3a	i	1	P	
132	UL. GDAŃSKA 56	106104_9.0019.683	1a	m	1	G	
133	UL. GDAŃSKA 57	106104_9.0019.626	3a	i	1	G	
134	UL. GDAŃSKA 63	106104_9.0019.647	3a	m	2	G	
135	UL. GDAŃSKA 65	106104_9.0019.657	3a	i	1	GI	
136	UL. GDAŃSKA 72	106104_9.0019.950	3a	i	1	P	
137	UL. GDAŃSKA 73	106104_9.0019.780	4a	m	2	G	
138	UL. GDAŃSKA 75	106104_9.0019.795	1a	k	2	P	
139	UL. GDAŃSKA 76	106104_9.0019.1489	1a	m	4	GI	
140	UL. GDAŃSKA 78	106104_9.0019.984	3a	m	3	P	
141	UL. GDAŃSKA 8	106105_9.0001.110	3a	i	2	G	
142	UL. GDAŃSKA 80	106104_9.0019.977	3a				brak numeru budynku; przylega do budynku o tym numerze
143	UL. GDAŃSKA 85	106104_9.0019.850	4a	i	1	G	
144	UL. GDAŃSKA 87	106104_9.0019.857	3a	s	1	G	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
145	UL. GDAŃSKA 87	106104_9.0019.860	3a	i	1	G	
146	UL. GDAŃSKA 87	106104_9.0019.862	3a	i	1	G	
147	UL. GEN. ROMUALDA TRAUGUTTA 5	106105_9.0006.423	2c	m	4	P	
148	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 11	106105_9.0006.144	3a	h	2	P	
149	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 11	106105_9.0006.145	3a	i	1	P	
150	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 18	106105_9.0006.612	2a	m	4	G	po remoncie
151	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 20	106105_9.0006.615	1a	m	4	G	W trakcie remontu
152	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 22	106105_9.0006.625	1c	m	3	G	
153	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.456	3a	hu	2		bud. dopisany
154	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.455	3a	m	5	P	
155	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.457	3a	m	5	P	
156	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.458	3b	m	5	P	
157	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 35	106105_9.0006.536	4a	m	1	P	
158	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 35	106105_9.0006.537	4a	i	1	P	
159	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 35	106105_9.0006.538	4a	i	1	P	
160	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 37	106105_9.0006.546	3a	i	2	P	
161	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 47	106105_9.0006.1043	2c	b	4	P	
162	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1060	1a	m	4	P	
163	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 56	106105_9.0006.1761	3a	p	1	G	
164	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 61	106105_9.0006.1086	4d	i	4	G	
165	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 62	106105_9.0006.1816	1c	m	2	G	
166	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 63	106105_9.0006.1094	4a	m	1	P	
167	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 63	106105_9.0006.1096	3a	p	4	G	
168	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 63	106105_9.0006.1097	3a	i	2	G	
169	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 65	106105_9.0006.1101	3a	s	4	P	
170	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 65	106105_9.0006.1102	3a	p	4	P	
171	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 75/77	106105_9.0006.1586	3a	b	3	G	
172	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 79	106105_9.0006.1643	3b	i	2	G	
173	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 79	106105_9.0006.1647	3a	m	2	G	
174	UL. JULIANA TUWIMA 10	106105_9.0006.593	4a	p	4	G	
175	UL. JULIANA TUWIMA 10	106105_9.0006.594	4a	p	2	G	
176	UL. JULIANA TUWIMA 10	106105_9.0006.595	4a	i	1	G	
177	UL. JULIANA TUWIMA 15	106105_9.0006.2535	2d	m	8	P	nowe apartamenty
178	UL. JULIANA TUWIMA 17	106105_9.0006.1156	1a	m	1	GI	
179	UL. JULIANA TUWIMA 33	106106_9.0024.666	1c	m	3	G	
180	UL. JULIANA TUWIMA 36	106105_9.0006.710	1c	b	5	G	
181	UL. JULIANA TUWIMA 4	106105_9.0006.583	2a	i	2	P	
182	UL. JULIANA TUWIMA 46	106105_9.0006.799	3d	m	4	G	
183	UL. JULIANA TUWIMA 48	106105_9.0006.808	3a	m	3	P	
184	UL. JULIANA TUWIMA 50	106105_9.0006.811	2c	m	3	P	
185	UL. LEGIONÓW 12	106105_9.0001.176	1b	m	4	P	
186	UL. LEGIONÓW 14	106105_9.0001.169	3a	i	1	G	
187	UL. LEGIONÓW 14	106105_9.0001.170	3a	i	1	G	
188	UL. LEGIONÓW 14	106105_9.0001.2615	3a	i	1	G	
189	UL. LEGIONÓW 15	106105_9.0001.59	3a	i	2	G	
190	UL. LEGIONÓW 18	106105_9.0001.163	1a	m	4	P	
191	UL. LEGIONÓW 20	106105_9.0001.161	1a	m	3	GI	
192	UL. LEGIONÓW 26	106105_9.0001.140	1d	m	2	GI	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
193	UL. LEGIONÓW 26	106105_9.0001.141	3a	i	1	GI	
194	UL. LEGIONÓW 26	106105_9.0001.143	3a	i	2	GI	
195	UL. LEGIONÓW 26	106105_9.0001.144	1d	m	4	GI	
196	UL. LEGIONÓW 28	106105_9.0001.135	3a	i	2	P	
197	UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.2567	3d	m	4	GI	
198	UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.2568	3d	m	4	GI	
199	UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.418	1b	m	2	GI	
200	UL. LEGIONÓW 3	106105_9.0001.419	3d	m	4	GI	
201	UL. LEGIONÓW 36	106104_9.0009.295	3a	i	3	G	
202	UL. LEGIONÓW 37a	106104_9.0009.170	3a	i	2	GI	
203	UL. LEGIONÓW 37a	106104_9.0009.978	1d	m	4	GI	
204	UL. LEGIONÓW 40	106104_9.0009.288	1d	m	4	P	
205	UL. LEGIONÓW 42	106104_9.0009.1213	3a	i	1	P	
206	UL. LEGIONÓW 45	106104_9.0009.178	3a	i	1	SP	
207	UL. LEGIONÓW 45	106104_9.0009.179	3a	i	2	SP	
208	UL. LEGIONÓW 46	106104_9.0009.1416	3a	i	1	G	
209	UL. LEGIONÓW 46	106104_9.0009.274	3a	m	3	G	
210	UL. LEGIONÓW 46	106104_9.0009.275	3a	i	1	G	
211	UL. LEGIONÓW 5	106105_9.0001.423	3d	m	2	P	
212	UL. LEGIONÓW 50	106104_9.0009.265	2a	m	3	G	
213	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 15	106104_9.0020.404	3a	i	1	G	
214	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 15	106104_9.0020.405	3a	i	1	G	
215	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 24	106104_9.0020.669	1a	m	3	GI	
216	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 24	106104_9.0020.670	3a	i	1	GI	
217	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 26	106104_9.0020.672	3a	i	2	G	
218	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 27	106104_9.0020.660	3a	i	2	G	
219	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 30	106104_9.0020.682	3a				na polnoc od bud 682, sasiadujacy
220	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 30	106104_9.0020.682	3a				na wschod od bud 682, sasiadujacy z 675 i 781
221	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 30	106104_9.0020.682	4a	i	1	GI	
222	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 30	106104_9.0020.683	4a	i	1	GI	
223	UL. MAŁA 4	106104_9.0019.636	4a	h	1	P	
224	UL. MAŁA 4	106104_9.0019.637	4a	h	1	P	
225	UL. MAŁA 4	106104_9.0019.638	3a	i	1	P	
226	UL. MAŁA 4	106104_9.0019.639	3a	i	1	P	
227	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.1503	3a	i	1	G	
228	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.644	1d	m	3	G	
229	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.645	3a	i	1	G	
230	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.646	3a	i	1	G	
231	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.929	3a	i	1	G	
232	UL. MAŁA 5	106104_9.0019.955	3a	i	1	G	
233	UL. MAŁA 7	106104_9.0019.660	3a	i	1	GI	
234	UL. MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE 4	106104_9.0020.583	1a	m	4	P	
235	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 1	106104_9.0020.358	1b	i	4	P	
236	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 15/17	106104_9.0020.606	1a	i	1	I	
237	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 15/17	106104_9.0020.607	1a	i	1	I	
238	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 15/17	106104_9.0020.608	1a	i	2	I	
239	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 15/17	106104_9.0020.609	1a	i	3	I	
240	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 20	106104_9.0020.639	3a	i	2	G	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
241	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 3	106104_9.0020.361	3a	i	2	P	
242	UL. NARUTOWICZA 21	106105_9.0006.192	3a	m	4	P	
243	UL. NAWROT 10	106105_9.0006.1140	3a	m	4	G	
244	UL. NAWROT 10	106105_9.0006.1141	3a	i	1	G	
245	UL. NAWROT 10	106105_9.0006.1142	1a	h	1	G	
246	UL. NAWROT 13	106105_9.0006.1548	1a	m	4	P	
247	UL. NAWROT 1A	106105_9.0006.1537	2c	m	5	P	
248	UL. NAWROT 1A	106105_9.0006.1538	2c	m	4	P	
249	UL. NAWROT 23	106105_9.0006.1690	1a	m	2	P	
250	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1695	1c	m	3	GI	
251	UL. NAWROT 26	106105_9.0006.1197	2a	h	1	P	
252	UL. NAWROT 30	106105_9.0006.1209	3d	m	4	GI	
253	UL. NAWROT 31	106105_9.0006.1713	3d	b	1	G	
254	UL. NAWROT 31	106105_9.0006.1714	3d	b	2	G	
255	UL. NAWROT 31	106105_9.0006.1715	3d	b	3	G	
256	UL. NAWROT 34	106105_9.0006.1222	1a	m	4	P	
257	UL. NAWROT 35	106105_9.0006.1724	1d	m	4	GI	
258	UL. NAWROT 35	106105_9.0006.1728	3a	p	1	GI	
259	UL. NAWROT 36	106105_9.0006.1229	1a	m	2	GI	
260	UL. NAWROT 36	106105_9.0006.1231	3a	m	2	GI	
261	UL. NAWROT 38A	106105_9.0006.1238	1d	m	4	GI	
262	UL. NAWROT 57	106106_9.0024.622	1d	m	4	P	
263	UL. NAWROT 57	106106_9.0024.623	3a	m	2	P	
264	UL. NAWROT 61	106106_9.0024.1133	3a	i	2	P	
265	UL. NAWROT 61	106106_9.0024.589	1c	m	3	P	
266	UL. NAWROT 8	106105_9.0006.1138	2c	m	5	P	
267	UL. NAWROT 8	106105_9.0006.1139	4d	m	4	P	
268	UL. NOWOMIEJSKA 10	106105_9.0001.353	1b	m	2	P	inspekcja tylko do frontu
269	UL. NOWOMIEJSKA 3	106105_9.0001.380	3d	m	3	P	
270	UL. NOWOMIEJSKA 4	106105_9.0001.373	3d	m	4	P	
271	UL. NOWOMIEJSKA 4	106105_9.0001.374	3a	m	3	P	
272	UL. NOWOMIEJSKA 4	106105_9.0001.375	3d	m	4	P	
273	UL. NOWOMIEJSKA 6	106105_9.0001.359	1a	m	5	P	
274	UL. NOWOMIEJSKA 7	106105_9.0001.351	3a	m	4	P	
275	UL. OGRODOWA 20	106105_9.0001.18	3a	m	4	P	
276	UL. OGRODOWA 20	106105_9.0001.19	3a	i	1	P	
277	UL. OGRODOWA 20	106105_9.0001.21	3a	i	1	P	
278	UL. OGRODOWA 28d	106104_9.0009.40	3a	k	4	SP (TZ)	
279	UL. OGRODOWA 4	106105_9.0001.308	3a	h	1	G	
280	UL. OGRODOWA 4	106105_9.0001.309	3a	h	1	G	
281	UL. PIOTRKOWSKA 114	106105_9.0006.1075	4d	m	4	P	
282	UL. PIOTRKOWSKA 114	106105_9.0006.1079	4d	i	4	P	
283	UL. PIOTRKOWSKA 114	106105_9.0006.1081	4d	i	5	P	
284	UL. PIOTRKOWSKA 118	106105_9.0006.1109	4d	m	4	G	
285	UL. PIOTRKOWSKA 118	106105_9.0006.1113	4a	i	1	G	
286	UL. PIOTRKOWSKA 118	106105_9.0006.1115	4d	m	1	G	
287	UL. PIOTRKOWSKA 120	106105_9.0006.1117	3a	i	1	P	do wynajęcia
288	UL. PIOTRKOWSKA 120	106105_9.0006.1119	3a	i	1	P	prace budowlane

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
289	UL. PIOTRKOWSKA 120	106105_9.0006.1121	3a	i	1	P	
290	UL. PIOTRKOWSKA 120	106105_9.0006.1122	3a	i	1	P	
291	UL. PIOTRKOWSKA 17	106105_9.0001.1363	3a	m	4	G	
292	UL. PIOTRKOWSKA 17	106105_9.0001.1364	3a	m	4	G	
293	UL. PIOTRKOWSKA 20	106105_9.0001.1466	4d	m	4	G	
294	UL. PIOTRKOWSKA 22	106105_9.0001.1476	2b	m	3	P	
295	UL. PIOTRKOWSKA 22	106105_9.0001.1477	3d	m	4	P	
296	UL. PIOTRKOWSKA 22	106105_9.0001.1478	3d	m	4	P	
297	UL. PIOTRKOWSKA 22	106105_9.0001.1481	3a	i	2	P	
298	UL. PIOTRKOWSKA 24	106105_9.0001.1487	4d	m	4	P	
299	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.473	1a	m	3	G	
300	UL. PIOTRKOWSKA 36	106105_9.0001.2687	3d	m	3	G	
301	UL. PIOTRKOWSKA 37	106105_9.0001.1591	3a	m	4	P	
302	UL. PIOTRKOWSKA 38	106105_9.0001.2666	3d	m	3	SPI	
303	UL. PIOTRKOWSKA 44, UL. WSCHODNIA 63	106105_9.0001.1701	1d	m	3	P	
304	UL. PIOTRKOWSKA 44, UL. WSCHODNIA 63	106105_9.0001.1702	3a	m	3	P	
305	UL. PIOTRKOWSKA 44, UL. WSCHODNIA 63	106105_9.0001.1703	3c	m	2	P	
306	UL. PIOTRKOWSKA 45, UL. ZIELONA 1/3	106105_9.0001.1627	1b	m	3	GI	
307	UL. PIOTRKOWSKA 46	106105_9.0001.1712	1b	m	3	GI	
308	UL. PIOTRKOWSKA 46	106105_9.0001.1717	3a	i	1	GI	
309	UL. PIOTRKOWSKA 46	106105_9.0001.1723	3b	m	3	GI	
310	UL. PIOTRKOWSKA 47	106105_9.0006.44	2a	m	4	P	
311	UL. PIOTRKOWSKA 47	106105_9.0006.45	1a	m	4	P	
312	UL. PIOTRKOWSKA 47	106105_9.0006.46	1a	h	2	P	
313	UL. PIOTRKOWSKA 47	106105_9.0006.47	1a	i	1	P	
314	UL. PIOTRKOWSKA 47	106105_9.0006.48	1b	h	1	P	
315	UL. PIOTRKOWSKA 48	106105_9.0001.1726	4d	m	3	P	
316	UL. PIOTRKOWSKA 48	106105_9.0001.1728	4d	m	2	P	
317	UL. PIOTRKOWSKA 50	106105_9.0001.1754	3d	m	2	GI	
318	UL. PIOTRKOWSKA 50	106105_9.0001.1755	3d	m	3	GI	
319	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.62	2b	h	4	GI	
320	UL. PIOTRKOWSKA 54	106105_9.0006.114	1b	m	3	G	
321	UL. PIOTRKOWSKA 54/ NARUTOWICZA 1	106105_9.0006.115	1b	m	4	G	
322	UL. PIOTRKOWSKA 55	106105_9.0006.71	4a	b	3	P	
323	UL. PIOTRKOWSKA 55	106105_9.0006.72	4a	i	1	P	
324	UL. PIOTRKOWSKA 56	106105_9.0006.121	4d	m	4		
325	UL. PIOTRKOWSKA 6	106105_9.0001.586	2b	m	5	P	
326	UL. PIOTRKOWSKA 6	106105_9.0001.587	4d	m	3	P	
327	UL. PIOTRKOWSKA 62	106105_9.0006.129	2d	m	4	P	
328	UL. PIOTRKOWSKA 62	106105_9.0006.130	4d	m	4	P	
329	UL. PIOTRKOWSKA 68	106105_9.0006.162	1d	m	3	GI	
330	UL. PIOTRKOWSKA 75	106105_9.0006.335	3a	h	2	P	
331	UL. PIOTRKOWSKA 75	106105_9.0006.336	3a	i	1	P	
332	UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.476	4d	m	5	P	
333	UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.477	4d	m	5	P	
334	UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.478	3d	m	2	P	
335	UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.479	3d	i	2	P	
336	UL. PIOTRKOWSKA 80	106105_9.0006.480	3d	i	2	P	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
337	UL. PIOTRKOWSKA 82	106105_9.0006.499	4d	m	4	GI	
338	UL. PIOTRKOWSKA 82	106105_9.0006.502	4d	m	3	GI	
339	UL. PIOTRKOWSKA 82	106105_9.0006.503	4d	m	3	GI	
340	UL. PIOTRKOWSKA 84	106105_9.0006.506	3d	m	3	P	
341	UL. PIOTRKOWSKA 84	106105_9.0006.507	3b	m	3	P	
342	UL. PIOTRKOWSKA 88	106105_9.0006.548	4d	m	4	P	
343	UL. PIOTRKOWSKA 88	106105_9.0006.549	4d	m	3	P	
344	UL. PIOTRKOWSKA 88	106105_9.0006.550	4d	m	3	P	
345	UL. PIOTRKOWSKA 9	106105_9.0001.543	3a	h	1	P	
346	UL. PIOTRKOWSKA 90	106105_9.0006.555	4a	h	4	P	
347	UL. PIOTRKOWSKA 90	106105_9.0006.556	4a	h	3	P	
348	UL. PIOTRKOWSKA 94	106105_9.0006.577	4d	m	4	G	
349	UL. PIOTRKOWSKA 94	106105_9.0006.579	4a	i	1	G	
350	UL. PIOTRKOWSKA 96	106105_9.0006.580	1a	b	5	P	
351	UL. PIOTRKOWSKA 98	106105_9.0006.582	2a	h	6	P	
352	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 21	106104_9.0009.1291	3a	i	1	G	
353	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 27	106104_9.0009.1297	3d	i	1	P	
354	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 33	106104_9.0009.1152	1a	b	4	SP (TZ)	
355	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 4	106105_9.0001.1545	1d	m	4	G	
356	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 100	106105_9.0006.1386	1d	m	4	P	
357	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 107	106105_9.0006.1233	1d	h	1	GI	
358	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 108	106105_9.0006.1823	1a	h	2	G	
359	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 108	106105_9.0006.1824	1a	m	1	G	
360	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 114	106105_9.0006.1870	3a	i	1	P	
361	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 117	106105_9.0006.1746	3d	m	2	P	
362	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 117	106105_9.0006.1750	4a	p	1	G	
363	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 118	106105_9.0006.1897	1a	h	1	GI	
364	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 120	106105_9.0006.1901	1d	m	4	P	
365	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 120	106105_9.0006.1904	3a	m	3	P	
366	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 123	106105_9.0006.1794	3a	o	2		
367	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 125	106105_9.0006.1799	3a	m	4	G	
368	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 125	106105_9.0006.1800	3a	i	1	G	
369	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	106105_9.0006.1807	1a	m	4	G	
370	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	106105_9.0006.1808	3a	m	3	G	
371	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 127	106105_9.0006.1811	3a	m	2	G	
372	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 129	106105_9.0006.1818	3a	m	3	G	
373	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 129	106105_9.0006.1819	3a	m	3	G	
374	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 129	106105_9.0006.1820	3a	m	2	G	
375	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 15	106105_9.0001.835	2b	m	4	G	po remoncie
376	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 18	106105_9.0001.1231	1d	m	4	GI	
377	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 33	106105_9.0001.1895	1c	m	4	P	
378	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 43	106105_9.0001.2054	1a	m	4	GI	bez możliwości sprawdzenia oficyny
379	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 44	106105_9.0001.2211	1a	m	5	P	
380	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 49	106105_9.0001.2062	1a	m	4	GI	
381	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 77	106105_9.0006.647	3a	i	2	GI	
382	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 79	106105_9.0006.653	3a	m	2	G	
383	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.660	3a	m	2	P	
384	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 84	106105_9.0006.1266	1a	m	5	G	W trakcie remontu

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
385	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 87	106105_9.0006.701	3a	b	3	P	
386	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 87	106105_9.0006.702	3a	b	3	P	
387	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 87	106105_9.0006.703	3a	s	1	P	
388	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 88	106105_9.0006.1296	3a	b	2	GI	
389	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 88	106105_9.0006.1298	3a	h	2	GI	
390	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 94	106105_9.0006.1316	1a	m	2	GI	
391	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 95	106105_9.0006.1163	3a	i	1	G	
392	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 95	106105_9.0006.1164	3a	i	1	G	
393	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 95	106105_9.0006.1165	3a	b	3	G	
394	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 10	106105_9.0001.1532	3a	i	1	P	
395	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 10	106105_9.0001.1533	3a	i	1	P	
396	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 5	106105_9.0001.1427	3a	i	1	P	
397	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 5	106105_9.0001.1428	3a	i	1	P	
398	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 5	106105_9.0001.1429	3a	i	1	P	
399	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1534	1a	m	3	GI	
400	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1535	3a	m	3	GI	
401	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1536	3a	m	4	GI	
402	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1537	3a	m	4	GI	
403	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1538	3a	m	5	GI	
404	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSKIEGO 8	106105_9.0001.1539	3a	i	1	G	
405	UL. PODRZECZNA 21	106102_9.0047.1783	3d	t	1	GI	
406	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSKOWEJ 1/5	106105_9.0001.1963	3d	k	5	P	
407	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSKOWEJ 25	106105_9.0001.2161	3a	h	4	P	
408	UL. POMORSKA 11	106105_9.0001.783	1a	m	2	G	
409	UL. POMORSKA 20	106105_9.0001.2640	1d	m	3	GI	
410	UL. POMORSKA 22	106105_9.0001.702	1d	i	1	GI	
411	UL. POMORSKA 30	106105_9.0001.955	1c	m	4	GI	
412	UL. POMORSKA 38	106105_9.0001.1008	1a	m	3	GI	
413	UL. POMORSKA 38	106105_9.0001.1009	3a	m	3	GI	
414	UL. POMORSKA 42	106105_9.0001.995	1a	p	1	P	remont
415	UL. POMORSKA 43	106105_9.0001.1128	3a	i	1	G	
416	UL. POMORSKA 43	106105_9.0001.1129	3a	i	3	G	
417	UL. POMORSKA 44	106105_9.0001.1022	3a	i	1	G	
418	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1246	1a	m	4	G	
419	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1247	3a	m	3	G	
420	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1248	3a	i	1	G	
421	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1249	3a	i	2	G	
422	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1250	3a	m	3	G	
423	UL. POMORSKA 53	106105_9.0001.1251	3a	m	4	G	
424	UL. POMORSKA 7	106105_9.0001.568	3a	i	1	P	
425	UL. PÓŁNOCNA 1/3	106105_9.0001.2543	2a	m	4	G	
426	UL. PÓŁNOCNA 1/3	106105_9.0001.2544	2a	m	4	G	
427	UL. PÓŁNOCNA 11	106105_9.0001.327	3a	i	1	P	
428	UL. PÓŁNOCNA 23/25	106105_9.0001.660	3a	i	2	G	
429	UL. PÓŁNOCNA 23/25	106105_9.0001.661	3a	i	2	G	
430	UL. PÓŁNOCNA 23/25	106105_9.0001.662	3a	i	2	G	
431	UL. PÓŁNOCNA 23/25	106105_9.0001.664	3a	i	1	G	
432	UL. PÓŁNOCNA 25	106105_9.0001.654	3d	m	3	GI	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
433	UL. PÓŁNOCNA 7	106105_9.0001.339	3a	i	2	G	
434	UL. PREZ. FRANKLINA DELANO ROOSEVELTA 5	106105_9.0006.1659	1a	m	4	I	
435	UL. PREZYDENTA FRANKLINA DELANO ROOSEVELTA 2/4	106105_9.0006.1634	2d	m	3	P	
436	UL. PREZYDENTA FRANKLINA DELANO ROOSEVELTA 2/4	106105_9.0006.1638	3b	h	1	P	
437	UL. PREZYDENTA FRANKLINA DELANO ROOSEVELTA 2/4	106105_9.0006.1639	3b	h	1	P	
438	UL. PREZYDENTA FRANKLINA DELANO ROOSEVELTA 9	106105_9.0006.1663	1b	b	4	G	
439	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA 16	106105_9.0001.2101	1c	m	5	GI	od str. Narutowicza użytkowany, od Wschodniej częściowo nie
440	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA 32	106105_9.0001.2073	3d	m	4	P	
441	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA 48	106105_9.0001.2153	2a	k	3	P	po remoncie
442	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA 57	106105_9.0002.1321	3d	k	4	P	
443	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA 6	106105_9.0001.1752	3a	i	2	G	
444	UL. REWOLUCJI 1905 R. 1, UL. PIOTRKOWSKA 14	106105_9.0001.1436	1d	m	4	P	
445	UL. REWOLUCJI 1905 R. 10	106105_9.0001.615	3a		1		
446	UL. REWOLUCJI 1905 R. 10	106105_9.0001.616	3a	i	1	G	
447	UL. REWOLUCJI 1905 R. 13	106105_9.0001.1764	1c	m	4	G	
448	UL. REWOLUCJI 1905 R. 15	106105_9.0001.1770	1a	m	4	G	
449	UL. REWOLUCJI 1905 R. 17	106105_9.0001.1776	1a	m	1	G	
450	UL. REWOLUCJI 1905 R. 23	106105_9.0001.1796	2c	m	4	P	
451	UL. REWOLUCJI 1905 R. 27	106105_9.0001.1814	3d	m	4	P	
452	UL. REWOLUCJI 1905 R. 28	106105_9.0001.864	3a	k	1	P	syngoga
453	UL. REWOLUCJI 1905 R. 29	106105_9.0001.1817	1a	m	4	G	
454	UL. REWOLUCJI 1905 R. 34	106105_9.0001.1218	1a	m	4	G	
455	UL. REWOLUCJI 1905 R. 34	106105_9.0001.1219	1d	m	4	G	
456	UL. REWOLUCJI 1905 R. 36	106105_9.0001.1214	3d	m	2	G	
457	UL. REWOLUCJI 1905 R. 44	106105_9.0001.1186	3d	s	3	P	
458	UL. REWOLUCJI 1905 R. 45	106105_9.0002.620	1a	p	4	P	
459	UL. REWOLUCJI 1905 R. 45	106105_9.0002.625	3a	s	1	P	
460	UL. REWOLUCJI 1905 R. 46	106105_9.0001.1180	3a	i	1	P	
461	UL. REWOLUCJI 1905 R. 46	106105_9.0001.1181	3a	m	2	P	
462	UL. REWOLUCJI 1905 R. 46	106105_9.0001.1182	3d	h	4	P	
463	UL. REWOLUCJI 1905 R. 48	106105_9.0001.1174	3d	h	1	P	
464	UL. REWOLUCJI 1905 R. 5	106105_9.0001.1445	3a	i	3	P	
465	UL. REWOLUCJI 1905 R. 52	106105_9.0001.1302	3a	s	1	P	
466	UL. REWOLUCJI 1905 R. 6	106105_9.0001.597	3d	m	4	SPI	
467	UL. REWOLUCJI 1905 R. 6	106105_9.0001.600	3d	m	3	SPI	
468	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.59	3a	i	1	G	
469	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.60	3a	t	1	G	
470	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 11	106104_9.0009.79	1a	i	1	P	
471	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 11	106104_9.0009.80	3a				brak numeru budynku, przyklejony do budynku o podanym numerze
472	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 11	106104_9.0009.80	3a				
473	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 16	106104_9.0009.139	1d	m	5	P	
474	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 20	106104_9.0009.134	3a	i	1	P	
475	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 22	106104_9.0009.800	1d	m	4	G	
476	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 27	106104_9.0009.104	3a	i	1	P	
477	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 27	106104_9.0009.105	3a	i	1	P	
478	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 27	106104_9.0009.107	3a	i	2	P	
479	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 31	106104_9.0009.113	3a	i	1	GI	
480	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 35	106104_9.0009.119	3a	z	4	I	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
481	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 35	106104_9.0009.120	3a	z	1	I	
482	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 35	106104_9.0009.121	3a	i	1	I	
483	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 35	106104_9.0009.1389	3a	i	1	I	
484	UL. SKŁADOWA 16/18	106105_9.0002.1253	1c	m	6	P	
485	UL. SKŁADOWA 32	106105_9.0002.1331	1d	m	3	G	
486	UL. SKŁADOWA 34	106105_9.0002.1337	1a	m	1	G	
487	UL. SKŁADOWA 40	106105_9.0002.1348	1a	m	4	G	
488	UL. SKŁADOWA 40	106105_9.0002.1350	3a	i	1	G	
489	UL. SKŁADOWA 40	106105_9.0002.1352	3a	i	1	G	
490	UL. STANISŁAWA MONIUSZKI 3	106105_9.0006.444	1d	m	2	GI	
491	UL. STANISŁAWA MONIUSZKI 3	106105_9.0006.445	1d	m	3	GI	
492	UL. STANISŁAWA MONIUSZKI 5	106105_9.0006.447	1a	m	3	G	
493	UL. STEFANA JARACZA 11	106105_9.0001.2030	1d	z	4	I	
494	UL. STEFANA JARACZA 12	106105_9.0001.1950	1a	m	3	G	
495	UL. STEFANA JARACZA 20	106105_9.0001.1929	1a	m	4	GI	
496	UL. STEFANA JARACZA 21	106105_9.0001.2040	2d	m	4	P	W trakcie remontu
497	UL. STEFANA JARACZA 23	106105_9.0001.2041	1d	m	4	GI	
498	UL. STEFANA JARACZA 23	106105_9.0001.2671	3d	m	4	GI	
499	UL. STEFANA JARACZA 23	106105_9.0001.2672	3d	m	4	GI	
500	UL. STEFANA JARACZA 25	106105_9.0001.2047	1d	m	4	GI	
501	UL. STEFANA JARACZA 28	106105_9.0001.1912	1c	m	4	GI	
502	UL. STEFANA JARACZA 28	106105_9.0001.1914	3a	i	1	GI	
503	UL. STEFANA JARACZA 29	106105_9.0001.2049	1a	m	4	GI	
504	UL. STEFANA JARACZA 29	106105_9.0001.2675	3d	m	4	GI	
505	UL. STEFANA JARACZA 29	106105_9.0001.2676	3d	m	4	GI	
506	UL. STEFANA JARACZA 32	106105_9.0001.1905	1a	m	3	G	
507	UL. STEFANA JARACZA 34	106105_9.0001.1897	1c	k	3	GI	
508	UL. STEFANA JARACZA 40	106105_9.0001.1987	3d	i	4	G	
509	UL. STEFANA JARACZA 40	106105_9.0001.1994	3d	i	4	G	
510	UL. STEFANA JARACZA 41	106105_9.0001.2130	1d	m	4	P	
511	UL. STEFANA JARACZA 47	106105_9.0002.818	2a	m	3	P	po remoncie
512	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.636	4a	b	3	P	po remoncie
513	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.641	2d	p	5	P	
514	UL. STEFANA JARACZA 54	106105_9.0002.660	3a	m	3	G	
515	UL. STEFANA JARACZA 54	106105_9.0002.661	3a	m	2	G	
516	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 34	106104_9.0009.1221	3a	i	1	G	
517	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 34	106104_9.0009.1489	1a	i	1	G	
518	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 4	106104_9.0009.312	1d	m	5	P	
519	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 4	106104_9.0009.313	3a	i	2	P	
520	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 4	106104_9.0009.314	3a	i	1	P	
521	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 54	106104_9.0019.838	3a	i	1	G	
522	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 56	106104_9.0019.853	3a	k	1	P	
523	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 56	106104_9.0019.854	3a	i	1	P	
524	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 58	106104_9.0019.867	3a	i	1	P	
525	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 68	106104_9.0020.571	3a	m	2	P	
526	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 72	106104_9.0020.593	3a	i	1	SP	budynek przyklejony do 593 od polnocy
527	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 72	106104_9.0020.593	3a	i	1	SP	
528	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 8	106104_9.0009.326	3a	i	2	P	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
529	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 88	106104_9.0020.701	2a	i	3	SP (TZ)	
530	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 88	106104_9.0020.702	2a	i	1	SP (TZ)	
531	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 92	106104_9.0020.728	3a	i	1	SP	
532	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 94	106104_9.0020.730	2a	i	4	P	
533	Ul. STRUGA 19-21	brak	1a				zawieszona budowa budynku, dzialka P20-1190/17
534	UL. TARGOWA 29	106106_9.0024.477	1a	i	2	P	
535	UL. TARGOWA 31	106106_9.0024.481	2a	m	4	P	
536	UL. TARGOWA 31	106106_9.0024.483	3a	i	2	P	
537	UL. TARGOWA 9	106106_9.0024.380	3d	m	4	P	
538	UL. WŁÓKIENNICZA 2	106105_9.0001.1861	1d	m	4	G	
539	UL. WŁÓKIENNICZA 20	106105_9.0001.1834	1a	m	3	P	
540	UL. WŁÓKIENNICZA 6	106105_9.0001.1856	3a	i	1	G	
541	UL. WŁÓKIENNICZA 6	106105_9.0001.1858	3d	m	4	G	
542	UL. WŁÓKIENNICZA 8	106105_9.0001.1853	3a	i	1	G	
543	UL. WŁÓKIENNICZA 9	106105_9.0001.1885	1c	m	4	P	
544	UL. WÓLCZAŃSKA 105/107	106104_9.0020.448	1a	i	1	G	
545	UL. WÓLCZAŃSKA 105/107	106104_9.0020.449	1a	i	1	G	
546	UL. WÓLCZAŃSKA 110	106105_9.0006.1452	3a	m	2	G	
547	UL. WÓLCZAŃSKA 110	106105_9.0006.1453	3a	i	1	G	
548	UL. WÓLCZAŃSKA 117	106104_9.0020.485	1a	i	2	GI	
549	UL. WÓLCZAŃSKA 117	106104_9.0020.486	1a	i	2	GI	
550	UL. WÓLCZAŃSKA 117	106104_9.0020.487	1a	i	1	GI	
551	UL. WÓLCZAŃSKA 117	106104_9.0020.488	1a	i	1	GI	
552	UL. WÓLCZAŃSKA 119	106104_9.0020.490	1a				przyklejony do 490 od zach
553	UL. WÓLCZAŃSKA 119	106104_9.0020.492	1a				przyklejone do 492 na krancach budynkow
554	UL. WÓLCZAŃSKA 119	106104_9.0020.492	1a				przyklejone do 492 na krancach budynkow
555	UL. WÓLCZAŃSKA 119	106104_9.0020.492	1a	i	1	GI	
556	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1560	1a	i	1	P	
557	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1565	3d	s	2	P	
558	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1569	1a	s	4	P	
559	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1570	3a	s	3	P	
560	UL. WÓLCZAŃSKA 121/123	106104_9.0020.497	1a	b	2	G	
561	UL. WÓLCZAŃSKA 125	106104_9.0020.501	2a	p	1	G	
562	UL. WÓLCZAŃSKA 13	106104_9.0009.1326	3a	p	3	P	
563	UL. WÓLCZAŃSKA 13	106104_9.0009.1328	1a	i	2	P	
564	UL. WÓLCZAŃSKA 15	106104_9.0009.1338	3a	i	1	P	
565	UL. WÓLCZAŃSKA 16	106104_9.0006.1471	3a	i			Komórki lokatorskie
566	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1341	1a	i	2	G	
567	UL. WÓLCZAŃSKA 18	106105_9.0006.2533	1a	b	6	P	
568	UL. WÓLCZAŃSKA 36	106105_9.0006.220	3a	b	2	SP (TZ)	
569	UL. WÓLCZAŃSKA 3a	106104_9.0009.1259	3a				budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
570	UL. WÓLCZAŃSKA 3a	106104_9.0009.1260	3a				budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
571	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.258	1a	p	4	P	
572	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.259	1a	b	4	P	
573	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.260	1a	s	4	P	
574	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.261	1a	p	2	P	
575	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.262	1a	p	8	P	
576	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.263	1a	s	2	P	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
577	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.264	4a	b	2	P	
578	UL. WÓLCZAŃSKA 44/50	106105_9.0006.266	1a	i	1	P	
579	UL. WÓLCZAŃSKA 45/47	106104_9.0019.1056	3a	i	1	I	
580	UL. WÓLCZAŃSKA 45/47	106104_9.0019.959	3a	i	5	I	
581	UL. WÓLCZAŃSKA 45/47	106104_9.0019.960	3a	i	4	I	
582	UL. WÓLCZAŃSKA 45/47	106104_9.0019.961	3a	i	3	I	
583	UL. WÓLCZAŃSKA 4A	106105_9.0001.1314	3a	s	1	P	
584	UL. WÓLCZAŃSKA 52	106105_9.0006.267	1a	m	2	P	
585	UL. WÓLCZAŃSKA 52	106105_9.0006.268	1a	h	1	P	
586	UL. WÓLCZAŃSKA 53	106104_9.0019.1517	3a	i	4	P	
587	UL. WÓLCZAŃSKA 55-57-59	106104_9.0019.1488	3a	s	1	G	
588	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.986	3a	p	1	G	
589	UL. WÓLCZAŃSKA 61	106104_9.0019.1008	1a	m	4	G	
590	UL. WÓLCZAŃSKA 61	106104_9.0019.1011	3a	i	1	G	
591	UL. WÓLCZAŃSKA 61	106104_9.0019.1013	3a	i	2	G	
592	UL. WÓLCZAŃSKA 83	106104_9.0020.359	1b	i	4	P	
593	UL. WÓLCZAŃSKA 83	106104_9.0020.360	1a	i	4	P	
594	UL. WÓLCZAŃSKA 9	106104_9.0009.1288	4a	p	1	P	
595	UL. WÓLCZAŃSKA 9	106104_9.0009.1289	3a	i	1	P	
596	UL. WÓLCZAŃSKA 93	106104_9.0020.394	4a	i	2	P	
597	UL. WÓLCZAŃSKA 95	106104_9.0020.399	1a	i	1	G	
598	UL. WÓLCZAŃSKA 98	106105_9.0006.1439	3a	m	3	G	
599	UL. WÓLCZAŃSKA 98	106105_9.0006.1440	3a	i	2	G	
600	UL. WSCHODNIA 14	106105_9.0001.780	3d	m	4	GI	
601	UL. WSCHODNIA 18	106105_9.0001.771	1a	m	5	SP	
602	UL. WSCHODNIA 33	106105_9.0001.630	3a	m	3	GI	
603	UL. WSCHODNIA 38	106105_9.0001.921	1c	m	4	GI	
604	UL. WSCHODNIA 39	106105_9.0001.1448	1d	m	3	P	
605	UL. WSCHODNIA 39	106105_9.0001.1450	3b	i	4	P	
606	UL. WSCHODNIA 43	106105_9.0001.1470	3c	m	3	P	
607	UL. WSCHODNIA 43	106105_9.0001.1471	3c	m	3	P	
608	UL. WSCHODNIA 50	106105_9.0001.1865	1b	m	3	G	
609	UL. WSCHODNIA 57	106105_9.0001.1667	3d	m	5	GI	
610	UL. WSCHODNIA 57	106105_9.0001.1668	3d	m	6	GI	
611	UL. WSCHODNIA 57	106105_9.0001.1670	3d	m	6	GI	
612	UL. WSCHODNIA 57	106105_9.0001.1671	3c	m	4	GI	
613	UL. WSCHODNIA 59	106105_9.0001.1692	3a	m	2	G	
614	UL. WSCHODNIA 62A	106105_9.0001.2113	3d	p	1	P	
615	UL. WSCHODNIA 64	106105_9.0001.2114	3d	m	4	G	
616	UL. WSCHODNIA 66	106105_9.0001.2108	1a	m	3	GI	
617	UL. WSCHODNIA 68/70	106105_9.0001.2104	2d	m	4	P	
618	UL. ZACHODNIA 105	106105_9.0001.1603	1d	m	5	GI	
619	UL. ZACHODNIA 105	106105_9.0001.1604	1d	i	1	GI	
620	UL. ZACHODNIA 107	106105_9.0001.1600	1d	m	4	P	
621	UL. ZACHODNIA 107	106105_9.0001.1601	1d	m	4	P	
622	UL. ZACHODNIA 20	106102_9.0047.924	1d	m	4	P	
623	UL. ZACHODNIA 22B, UL. ZACHODNIA 22, UL. ZACHODNIA 22A	106102_9.0047.923	2d	m	5	GI	
624	UL. ZACHODNIA 53	106105_9.0001.26	1a	m	4	I	

Lp	Wykaz budynkow nieużytkowanych Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
625	UL. ZACHODNIA 53	106105_9.0001.27	1b	m	4	G	
626	UL. ZACHODNIA 76	106105_9.0001.1558	1a	m	3	G	
627	UL. ZACHODNIA 78	106105_9.0001.1553	1d	m	4	GI	
628	UL. ZACHODNIA 78	106105_9.0001.1554	1d	m	3	GI	
629	UL. ZACHODNIA 78	106105_9.0001.1555	3d	m	3	GI	
630	UL. ZACHODNIA 78	106105_9.0001.1557	3a	i	2	GI	
631	UL. ZACHODNIA 80	106105_9.0001.1578	1d	m	4	G	
632	UL. ZACHODNIA 80	106105_9.0001.1579	1d	m	5	G	
633	UL. ZACHODNIA 81	106105_9.0001.206	1b	m	3	P	
634	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.209	1b	m	3	P	
635	UL. ZACHODNIA 84	106105_9.0001.1617	1a	m	4	P	
636	UL. ZACHODNIA 84	106105_9.0001.1618	1a	m	3	P	
637	UL. ZACHODNIA 84	106105_9.0001.1619	1a	m	2	P	
638	UL. ZACHODNIA 87	106105_9.0001.1320	1b	p	4	P	
639	UL. ZIELONA 12	106104_9.0019.1509	1a	m	4	G	
640	UL. ZIELONA 12	106104_9.0019.694	1a	m	1	G	
641	UL. ZIELONA 15a	106104_9.0009.1366	1c	b	4	P	
642	UL. ZIELONA 19	106104_9.0009.1369	1d	m	3	P	
643	UL. ZIELONA 21	106104_9.0009.1373	4a	i	1	SP	
644	UL. ZIELONA 31	106104_9.0009.1230	4a	h	1	P	
645	UL. ZIELONA 5/7	106105_9.0001.1625	3a	i	1	GI	
646	UL. ZIELONA 6	106105_9.0006.37	1a	m	4	G	
647	UL. ZIELONA 8	106105_9.0006.35	4a	h	1	P	

*Funkcja wiodąca budynku (P- przemyslowy, HU - handlowo-uslugowy, B-biurowy, Z - szpitali i zakładów medycznych, O - oświaty, nauki i kultury, M - mieszkalne)
b.d. - brak danych, nie dotyczy

Lp	Wykaz budynkow których ocena była niemożliwa Adres	Nr budynku	Kategoria Budynku	Funkcja wiodąca budynku	Liczba kondygnacji	Właściciel budynku (G-gmina, GP-współwł. gminy i os. prywatnych, P-prywatny, I - inny)	Komentarz
1	AL. 1 MAJA 13	106104_9.0009.1112	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
2	AL. 1 MAJA 16	106104_9.0009.1139	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
3	AL. 1 MAJA 16	106104_9.0009.1140	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
4	AL. 1 MAJA 18	106104_9.0009.1135	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
5	AL. 1 MAJA 18	106104_9.0009.1135	b.d.	i	2	P	nieoznaczony budynek, położony na południe od budynku o podanym numerze
6	AL. 1 MAJA 18	106104_9.0009.1137	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
7	AL. 1 MAJA 20	106104_9.0009.1133	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
8	AL. 1 MAJA 8	106104_9.0009.1148	b.d.	m	4	P	nieoznaczony budynek, położony na południe od budynku o podanym numerze
9	AL. 1 MAJA 8	106104_9.0009.1149	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
10	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 10	106105_9.0006.86	b.d.	p	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
11	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 10	106105_9.0006.88	b.d.	b	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
12	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 12	106105_9.0006.91	b.d.	b	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
13	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 24	106105_9.0006.348	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
14	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27	106105_9.0006.244	b.d.	m	3	GI	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
15	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27	106105_9.0006.245	b.d.	m	3	GI	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
16	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27	106105_9.0006.246	b.d.	m	1	G	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
17	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 29	106105_9.0006.248	b.d.	m	3	GI	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
18	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 29	106105_9.0006.249	b.d.	m	4	GI	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
19	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 29	106105_9.0006.250	b.d.	i	1	GI	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
20	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 3	106105_9.0006.2	b.d.	i	1	SP	budynek wyburzony
21	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.277	b.d.	h	1	G	budynek wyburzony
22	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.278	b.d.	h	1	G	budynek wyburzony
23	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 39	106105_9.0006.285	b.d.	i	1	P	budynek wyburzony
24	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 57	106105_9.0006.3973	b.d.	i	1	P	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
25	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 73/75	106105_9.0006.1429	b.d.	i	1	G (D)	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
26	AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 91	106105_9.0006.1465	b.d.	i	1	P	brak dostępu do budynku, brak możliwości oceny
27	PL. KOMUNY PARYSKIEJ 5	106105_9.0006.1022	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
28	PL. KOMUNY PARYSKIEJ 5A	106105_9.0006.1053	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
29	PL. KOMUNY PARYSKIEJ 5A	106105_9.0006.1054	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
30	PL. KOMUNY PARYSKIEJ 5A	106105_9.0006.1055	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
31	PL. KOMUNY PARYSKIEJ 5A	106105_9.0006.1056	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
32	PL. WOLNOŚCI 1	106105_9.0001.470	b.d.	i	1	SP	brak możliwości inspekcji budynku
33	PL. WOLNOŚCI 1	106105_9.0001.471	b.d.	s	1	SP	brak możliwości inspekcji budynku
34	PL. WOLNOŚCI 1	106105_9.0001.472	b.d.	i	1	SP	brak możliwości inspekcji budynku
35	PL. WOLNOŚCI 9	106105_9.0001.408	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

36	UL. 6 SIERPNIA 1/3	106105_9.0006.106	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
37	UL. 6 SIERPNIA 1/3	106105_9.0006.107	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
38	UL. 6 SIERPNIA 1/3	106105_9.0006.108	b.d.	h	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
39	UL. 6 SIERPNIA 1/3	106105_9.0006.109	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
40	UL. 6 SIERPNIA 14	106104_9.0019.923	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
41	UL. 6 SIERPNIA 14	106104_9.0019.924	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
42	UL. 6 SIERPNIA 18	106104_9.0019.915	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
43	UL. 6 SIERPNIA 18	106104_9.0019.916	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
44	UL. 6 SIERPNIA 18	106104_9.0019.917	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
45	UL. 6 SIERPNIA 21/23	106104_9.0019.673	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
46	UL. 6 SIERPNIA 25	106104_9.0019.1493	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
47	UL. 6 SIERPNIA 25	106104_9.0019.670	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
48	UL. 6 SIERPNIA 26	106104_9.0019.765	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
49	UL. 6 SIERPNIA 26	106104_9.0019.783	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
50	UL. 6 SIERPNIA 28	106104_9.0019.762	b.d.	m	4	GI	czesciowo brak możliwości inspekcji budynku w oficynie
51	UL. 6 SIERPNIA 28	106104_9.0019.763	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
52	UL. 6 SIERPNIA 32	106104_9.0019.759	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
53	UL. ANDRZEJA STRUGA 14	106105_9.0006.828	b.d.	h	2	GI	budynek wyburzony
54	UL. ANDRZEJA STRUGA 14	106105_9.0006.829	b.d.	h	2	GI	budynek wyburzony
55	UL. ANDRZEJA STRUGA 16	106105_9.0006.822	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
56	UL. ANDRZEJA STRUGA 19/21	106104_9.0019.1007	b.d.	p	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
57	UL. ANDRZEJA STRUGA 27	106104_9.0019.898	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
58	UL. ANDRZEJA STRUGA 27	106104_9.0019.899	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
59	UL. ANDRZEJA STRUGA 27	106104_9.0019.900	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
60	UL. ANDRZEJA STRUGA 27	106104_9.0019.901	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
61	UL. ANDRZEJA STRUGA 29	106104_9.0019.892	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
62	UL. ANDRZEJA STRUGA 31	106104_9.0019.889	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
63	UL. ANDRZEJA STRUGA 31	106104_9.0019.890	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
64	UL. ANDRZEJA STRUGA 32	106104_9.0020.536	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
65	UL. ANDRZEJA STRUGA 4	106105_9.0006.901	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
66	UL. ANDRZEJA STRUGA 4	106105_9.0006.902	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
67	UL. ANDRZEJA STRUGA 4	106105_9.0006.903	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
68	UL. BOJOWNIKÓW GETTA WARSZA	106102_9.0047.1015	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
69	UL. BOJOWNIKÓW GETTA WARSZA	106102_9.0047.1094	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
70	UL. DOWBORCZYKÓW 17/19	106105_9.0006.1370	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
71	UL. DOWBORCZYKÓW 17/19	106105_9.0006.1371	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
72	UL. DOWBORCZYKÓW 17/19	106105_9.0006.1373	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
73	UL. DOWBORCZYKÓW 17/19	106105_9.0006.1374	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
74	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1890	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
75	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1891	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
76	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1892	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

77	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1893	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
78	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1894	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
79	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1895	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
80	UL. DOWBORCZYKÓW 31	106105_9.0006.1896	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
81	UL. DOWBORCZYKÓW 9	106105_9.0006.1337	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
82	UL. DOWBORCZYKÓW 9	106105_9.0006.1339	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
83	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1343	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
84	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1344	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
85	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1345	b.d.	m	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
86	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1346	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
87	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1347	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
88	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.1348	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
89	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.2610	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
90	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 10	106105_9.0001.2611	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
91	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 16	106105_9.0001.1326	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku; budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
92	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 16a	106105_9.0001.1319	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
93	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 17	106105_9.0001.219	b.d.	s	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
94	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 17	106105_9.0001.220	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
95	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 17	106105_9.0001.2546	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
96	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.222	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
97	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.223	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
98	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.224	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
99	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.225	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
100	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.226	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
101	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 19	106105_9.0001.2614	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
102	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	106105_9.0001.1358	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
103	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 2	106105_9.0001.1359	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
104	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 20	106104_9.0009.1256	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
105	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 22	106104_9.0009.1254	b.d.	i	2	P	fizyczny brak budynku
106	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 23	106105_9.0001.230	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
107	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 26	106104_9.0009.1250	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
108	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 26	106104_9.0009.1251	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
109	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 26	106104_9.0009.1435	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
110	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 26	106104_9.0009.1436	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
111	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 29	106105_9.0001.236	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
112	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.527	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
113	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.528	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
114	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.529	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
115	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.530	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
116	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.531	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
117	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.532	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku

118	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.533	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
119	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.534	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
120	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.535	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
121	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.536	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
122	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 3	106105_9.0001.537	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
123	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 37	106104_9.0009.1437	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
124	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 37	106104_9.0009.1438	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
125	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 38	106104_9.0009.1100	b.d.	m	5	GI	nieoznaczony, położony na południe od budynku o podanym numerze, brak dostepu
126	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 38	106104_9.0009.1101	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
127	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 39	106104_9.0009.1439	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
128	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 39	106104_9.0009.1440	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
129	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 39	106104_9.0009.361	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
130	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 40	106104_9.0009.1099	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
131	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 41	106104_9.0009.1496	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
132	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 41	106104_9.0009.363	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
133	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 41	106104_9.0009.364	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
134	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 41	106104_9.0009.365	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
135	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 41	106104_9.0009.366	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
136	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 42	106104_9.0009.1096	b.d.	t	1	SP	brak możliwości inspekcji budynku
137	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 43	106104_9.0009.371	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
138	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 43	106104_9.0009.372	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
139	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.2605	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
140	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.518	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
141	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.519	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
142	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.520	b.d.	i	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
143	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.521	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
144	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.522	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
145	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.523	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
146	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 5	106105_9.0001.525	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
147	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.2606	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
148	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.2607	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
149	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.503	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
150	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.504	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
151	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.505	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
152	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.506	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
153	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.507	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
154	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.508	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
155	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.509	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
156	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.510	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
157	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.511	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
158	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.512	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku

159	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.513	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
160	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.514	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
161	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.515	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
162	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 7	106105_9.0001.516	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
163	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.2608	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
164	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.2609	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
165	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.497	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
166	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.499	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
167	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.500	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
168	UL. DR ADAMA PRÓCHNIKA 9	106105_9.0001.501	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
169	UL. DREWNOWSKA 11	106102_9.0047.1818	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
170	UL. DREWNOWSKA 11	106102_9.0047.921	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
171	UL. DREWNOWSKA 5	106102_9.0047.917	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
172	UL. DREWNOWSKA 7	106102_9.0047.909	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
173	UL. DREWNOWSKA 7	106102_9.0047.910	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
174	UL. DREWNOWSKA 7	106102_9.0047.911	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
175	UL. DREWNOWSKA 7	106102_9.0047.912	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
176	UL. DREWNOWSKA 7	106102_9.0047.913	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
177	UL. DREWNOWSKA 9	106102_9.0047.1820	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
178	UL. DREWNOWSKA 9	106102_9.0047.919	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
179	UL. GDAŃSKA 106	106104_9.0020.439	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
180	UL. GDAŃSKA 106	106104_9.0020.440	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
181	UL. GDAŃSKA 108	106104_9.0020.425	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
182	UL. GDAŃSKA 108	106104_9.0020.427	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
183	UL. GDAŃSKA 108	106104_9.0020.428	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
184	UL. GDAŃSKA 108	106104_9.0020.429	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
185	UL. GDAŃSKA 110	106104_9.0020.421	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
186	UL. GDAŃSKA 115	106104_9.0020.620	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
187	UL. GDAŃSKA 12	106105_9.0001.124	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
188	UL. GDAŃSKA 12	106105_9.0001.125	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
189	UL. GDAŃSKA 12	106105_9.0001.126	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
190	UL. GDAŃSKA 12	106105_9.0001.127	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
191	UL. GDAŃSKA 130	106104_9.0020.510	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
192	UL. GDAŃSKA 130	106104_9.0020.511	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
193	UL. GDAŃSKA 130	106104_9.0020.512	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
194	UL. GDAŃSKA 130	106104_9.0020.513	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
195	UL. GDAŃSKA 17	106104_9.0009.340	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
196	UL. GDAŃSKA 17	106104_9.0009.341	b.d.	t	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
197	UL. GDAŃSKA 17	106104_9.0009.773	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
198	UL. GDAŃSKA 19	106104_9.0009.344	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
199	UL. GDAŃSKA 20	106105_9.0001.254	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku

200	UL. GDAŃSKA 20	106105_9.0001.255	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
201	UL. GDAŃSKA 20	106105_9.0001.256	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
202	UL. GDAŃSKA 20	106105_9.0001.257	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
203	UL. GDAŃSKA 20	106105_9.0001.2617	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
204	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.1408	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
205	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.346	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
206	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.348	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
207	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.349	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
208	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.350	b.d.	t	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
209	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.957	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
210	UL. GDAŃSKA 21	106104_9.0009.976	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
211	UL. GDAŃSKA 22A	106105_9.0001.245	b.d.	p	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
212	UL. GDAŃSKA 23	106104_9.0009.352	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
213	UL. GDAŃSKA 25	106104_9.0009.354	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
214	UL. GDAŃSKA 25	106104_9.0009.355	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
215	UL. GDAŃSKA 27	106104_9.0009.1106	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
216	UL. GDAŃSKA 27	106104_9.0009.1106	b.d.	i	1	P	nieoznaczony, położony na wschód od budynku o padanym numerze, brak możliwosci inspekcji
217	UL. GDAŃSKA 27	106104_9.0009.1107	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
218	UL. GDAŃSKA 27	106104_9.0009.1108	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
219	UL. GDAŃSKA 28	106104_9.0009.1273	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
220	UL. GDAŃSKA 42	106104_9.0009.1332	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
221	UL. GDAŃSKA 42	106104_9.0009.1478	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
222	UL. GDAŃSKA 42	106104_9.0009.1479	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
223	UL. GDAŃSKA 42a	106104_9.0009.1330	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
224	UL. GDAŃSKA 44	106104_9.0009.1480	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
225	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1186	b.d.	b	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
226	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1187	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
227	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1190	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
228	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1191	b.d.	m	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
229	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1192	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
230	UL. GDAŃSKA 45	106104_9.0009.1481	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
231	UL. GDAŃSKA 6	106105_9.0001.112	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
232	UL. GDAŃSKA 6	106105_9.0001.113	b.d.	m	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
233	UL. GDAŃSKA 6	106105_9.0001.114	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
234	UL. GDAŃSKA 7	106104_9.0009.159	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
235	UL. GDAŃSKA 7	106104_9.0009.160	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
236	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.1046	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
237	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.934	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
238	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.935	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
239	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.936	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
240	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.937	b.d.	b	1	P	brak możliwości inspekcji budynku

241	UL. GDAŃSKA 70	106104_9.0019.938	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
242	UL. GDAŃSKA 75	106104_9.0019.792	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
243	UL. GDAŃSKA 75	106104_9.0019.793	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
244	UL. GDAŃSKA 75	106104_9.0019.794	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
245	UL. GDAŃSKA 76	106104_9.0019.967	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
246	UL. GDAŃSKA 76	106104_9.0019.968	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
247	UL. GDAŃSKA 76	106104_9.0019.969	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
248	UL. GDAŃSKA 76	106104_9.0019.970	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
249	UL. GDAŃSKA 77a	106104_9.0019.815	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
250	UL. GDAŃSKA 89	106104_9.0019.869	b.d.	m	2	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
251	UL. GDAŃSKA 89	106104_9.0019.870	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
252	UL. GDAŃSKA 89	106104_9.0019.871	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
253	UL. GDAŃSKA 9	106104_9.0009.163	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
254	UL. GDAŃSKA 91/93	106104_9.0019.878	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
255	UL. GDAŃSKA 98	106104_9.0020.374	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
256	UL. GDAŃSKA 98	106104_9.0020.375	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
257	UL. GDAŃSKA 98	106104_9.0020.374	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	brak możliwości inspekcji budynku
258	UL. GEN. ROMUALDA TRAUGUTTA 9	106105_9.0006.424	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
259	UL. GEN. ROMUALDA TRAUGUTTA 9	106105_9.0006.425	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
260	UL. GEN. ROMUALDA TRAUGUTTA 9	106105_9.0006.426	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
261	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 24	106105_9.0006.632	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
262	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 24	106105_9.0006.633	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
263	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.458	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
264	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.459	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
265	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.460	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
266	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.461	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
267	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.462	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
268	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.463	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
269	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 25	106105_9.0006.464	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
270	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 27	106105_9.0006.491	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
271	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 29	106105_9.0006.493	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
272	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 29	106105_9.0006.495	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
273	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 29	106105_9.0006.496	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
274	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 34	106105_9.0006.681	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
275	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 34	106105_9.0006.682	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
276	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 51	106105_9.0006.1058	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
277	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 51	106105_9.0006.1059	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
278	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1061	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
279	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1062	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
280	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1063	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
281	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1064	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

282	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 53	106105_9.0006.1065	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
283	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 55	106105_9.0006.1069	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
284	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 55	106105_9.0006.1070	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
285	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 58	106105_9.0006.1763	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
286	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 58	106105_9.0006.1769	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
287	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 73	106105_9.0006.1563	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
288	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 73	106105_9.0006.1564	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
289	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 73	106105_9.0006.1565	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
290	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 75/77	106105_9.0006.1586	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
291	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 75/77	106105_9.0006.1587	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
292	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 75/77	106105_9.0006.1588	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
293	UL. HENRYKA SIENKIEWICZA 85/87	106105_9.0006.1684	b.d.	b	17		bud. dopisany
294	UL. Jaracza 56	106105_9.0002.667	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
295	UL. Jaracza 56	106105_9.0002.668	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
296	UL. JULIANA TUWIMA 23/25	106105_9.0006.1246	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
297	UL. JULIANA TUWIMA 23/25	106105_9.0006.1247	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
298	UL. JULIANA TUWIMA 23/25	106105_9.0006.1248	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
299	UL. JULIANA TUWIMA 36	106105_9.0006.711	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
300	UL. JULIANA TUWIMA 36	106105_9.0006.712	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
301	UL. JULIANA TUWIMA 38	106105_9.0006.714	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
302	UL. JULIANA TUWIMA 38	106105_9.0006.715	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
303	UL. JULIANA TUWIMA 38	106105_9.0006.716	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
304	UL. LEGIONÓW 12	106105_9.0001.177	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
305	UL. LEGIONÓW 12	106105_9.0001.178	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
306	UL. LEGIONÓW 15	106105_9.0001.60	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
307	UL. LEGIONÓW 15	106105_9.0001.61	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
308	UL. LEGIONÓW 15	106105_9.0001.62	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
309	UL. LEGIONÓW 15	106105_9.0001.63	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
310	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.2573	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
311	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.66	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
312	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.67	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
313	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.68	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
314	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.69	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
315	UL. LEGIONÓW 17	106105_9.0001.70	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
316	UL. LEGIONÓW 19	106105_9.0001.2571	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
317	UL. LEGIONÓW 19	106105_9.0001.72	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
318	UL. LEGIONÓW 19	106105_9.0001.73	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
319	UL. LEGIONÓW 2	106105_9.0001.454	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
320	UL. LEGIONÓW 2	106105_9.0001.455	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
321	UL. LEGIONÓW 2	106105_9.0001.457	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
322	UL. LEGIONÓW 2	106105_9.0001.458	b.d.	p	1	G	brak możliwości inspekcji budynku

323	UL. LEGIONÓW 20	106105_9.0001.162	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
324	UL. LEGIONÓW 22	106105_9.0001.155	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
325	UL. LEGIONÓW 22	106105_9.0001.156	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
326	UL. LEGIONÓW 22	106105_9.0001.157	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
327	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.146	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
328	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.147	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
329	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.148	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
330	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.149	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
331	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.150	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
332	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.151	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
333	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.152	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
334	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.153	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
335	UL. LEGIONÓW 24	106105_9.0001.2570	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
336	UL. LEGIONÓW 27	106105_9.0001.91	b.d.	i	1	G (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
337	UL. LEGIONÓW 29	106105_9.0001.2569	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
338	UL. LEGIONÓW 29	106105_9.0001.93	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
339	UL. LEGIONÓW 29	106105_9.0001.94	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
340	UL. LEGIONÓW 31	106105_9.0001.103	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
341	UL. LEGIONÓW 31	106105_9.0001.104	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
342	UL. LEGIONÓW 31	106105_9.0001.2564	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
343	UL. LEGIONÓW 31	106105_9.0001.2565	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
344	UL. LEGIONÓW 32	106105_9.0001.121	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
345	UL. LEGIONÓW 37	106104_9.0009.168	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
346	UL. LEGIONÓW 41	106104_9.0009.174	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
347	UL. LEGIONÓW 43	106104_9.0009.1329	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
348	UL. LEGIONÓW 43	106104_9.0009.1412	b.d.	m	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
349	UL. LEGIONÓW 43	106104_9.0009.175	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
350	UL. LEGIONÓW 43	106104_9.0009.176	b.d.	m	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
351	UL. LEGIONÓW 47	106104_9.0009.182	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
352	UL. LEGIONÓW 47	106104_9.0009.183	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
353	UL. LEGIONÓW 48	106104_9.0009.269	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
354	UL. LEGIONÓW 48	106104_9.0009.270	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku; budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
355	UL. LEGIONÓW 48	106104_9.0009.271	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku; budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
356	UL. LEGIONÓW 48	106104_9.0009.272	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku; budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
357	UL. LEGIONÓW 49	106104_9.0009.185	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
358	UL. LEGIONÓW 50	106104_9.0009.1417	b.d.	m	3	G	brak możliwości inspekcji budynku
359	UL. LEGIONÓW 50	106104_9.0009.1418	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
360	UL. LEGIONÓW 50	106104_9.0009.266	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
361	UL. LEGIONÓW 51	106104_9.0009.136	b.d.	i	1	N	brak możliwości inspekcji budynku
362	UL. LEGIONÓW 51	106104_9.0009.1406	b.d.	i	1	N	brak możliwości inspekcji budynku
363	UL. LEGIONÓW 59	106104_9.0009.1419	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku

364	UL. LEGIONÓW 59	106104_9.0009.191	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
365	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 13	106104_9.0020.785	b.d.	i	1	G (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
366	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 19	106104_9.0020.412	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
367	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 21	106104_9.0020.627	b.d.	k	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
368	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 21	106104_9.0020.629	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
369	UL. LUDWIKA ZAMENHOFA 23	106104_9.0020.650	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
370	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 10	106104_9.0020.438	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
371	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 19	106104_9.0020.611	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
372	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 19	106104_9.0020.612	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
373	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 21	106104_9.0020.614	b.d.	p	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
374	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 24	106104_9.0020.662	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
375	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 24	106104_9.0020.664	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
376	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 4	106104_9.0020.384	b.d.	m	5	I	brak możliwości inspekcji budynku
377	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 4	106104_9.0020.385	b.d.	m	3	I	brak możliwości inspekcji budynku
378	UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 4	106104_9.0020.386	b.d.	i	2	I	brak możliwości inspekcji budynku
379	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.1227	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
380	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.1228	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
381	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.1229	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
382	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.1230	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
383	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.2023	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
384	UL. Narutowicza 39	106105_9.0002.2024	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
385	UL. Narutowicza 43	106105_9.0002.1234	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
386	UL. Narutowicza 43	106105_9.0002.1755	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
387	UL. Narutowicza 55	106105_9.0002.1318	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
388	UL. Narutowicza 58	106105_9.0002.856	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
389	UL. Narutowicza 58	106105_9.0002.857	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
390	UL. NAWROT 23	106105_9.0006.1691	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
391	UL. NAWROT 23	106105_9.0006.1692	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
392	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1697	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
393	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1698	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
394	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1698	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
395	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1699	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
396	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1700	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
397	UL. NAWROT 25	106105_9.0006.1701	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
398	UL. NAWROT 47	106105_9.0006.1841	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
399	UL. NAWROT 49	106105_9.0006.2541	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
400	UL. NAWROT 6	106105_9.0006.1136	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
401	UL. NAWROT 7	106105_9.0006.3984	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
402	UL. NAWROT 9/11	106105_9.0006.1547	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
403	UL. NAWROT 9/11	106105_9.0006.1584	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
404	UL. NAWROT 9/11	106105_9.0006.1585	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

405	UL. NOWOMIEJSKA 10	106105_9.0001.354	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
406	UL. NOWOMIEJSKA 14	106105_9.0001.440	b.d.	h	1	G	fizyczny brak budynku
407	UL. NOWOMIEJSKA 5	106105_9.0001.2580	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
408	UL. NOWOMIEJSKA 5	106105_9.0001.2582	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
409	UL. NOWOMIEJSKA 6	106105_9.0001.360	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
410	UL. NOWOMIEJSKA 6a	106105_9.0001.363	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
411	UL. OGRODOWA 22	106105_9.0001.13	b.d.	i	1	I	fizyczny brak budynku
412	UL. OGRODOWA 22	106105_9.0001.14	b.d.	m	1	I	fizyczny brak budynku
413	UL. OGRODOWA 26	106104_9.0009.49	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
414	UL. OGRODOWA 26	106104_9.0009.50	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
415	UL. PIOTRKOWSKA 100	106105_9.0006.1912	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
416	UL. PIOTRKOWSKA 104	106105_9.0006.1025	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
417	UL. PIOTRKOWSKA 106	106105_9.0006.1035	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
418	UL. PIOTRKOWSKA 106	106105_9.0006.1036	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
419	UL. PIOTRKOWSKA 108	106105_9.0006.1031	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
420	UL. PIOTRKOWSKA 108	106105_9.0006.1032	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
421	UL. PIOTRKOWSKA 108	106105_9.0006.1033	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
422	UL. PIOTRKOWSKA 108	106105_9.0006.1038	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
423	UL. PIOTRKOWSKA 108	106105_9.0006.1039	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
424	UL. PIOTRKOWSKA 121	106105_9.0006.991	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
425	UL. PIOTRKOWSKA 121	106105_9.0006.992	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
426	UL. PIOTRKOWSKA 128	106105_9.0006.1540	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
427	UL. PIOTRKOWSKA 128	106105_9.0006.1541	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
428	UL. PIOTRKOWSKA 128	106105_9.0006.1542	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
429	UL. PIOTRKOWSKA 128	106105_9.0006.1543	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
430	UL. PIOTRKOWSKA 128	106105_9.0006.1544	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
431	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1492	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
432	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1493	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
433	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1494	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
434	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1495	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
435	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1496	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
436	UL. PIOTRKOWSKA 141	106105_9.0006.1497	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
437	UL. PIOTRKOWSKA 145	106105_9.0006.1907	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
438	UL. PIOTRKOWSKA 145	106105_9.0006.1909	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
439	UL. PIOTRKOWSKA 145	106105_9.0006.1910	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
440	UL. PIOTRKOWSKA 145	106105_9.0006.1911	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
441	UL. PIOTRKOWSKA 17	106105_9.0001.1365	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
442	UL. PIOTRKOWSKA 17	106105_9.0001.1366	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
443	UL. PIOTRKOWSKA 17	106105_9.0001.1367	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
444	UL. PIOTRKOWSKA 19	106105_9.0001.1403	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
445	UL. PIOTRKOWSKA 19	106105_9.0001.1404	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku

446	UL. PIOTRKOWSKA 19	106105_9.0001.1405	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
447	UL. PIOTRKOWSKA 19	106105_9.0001.1406	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
448	UL. PIOTRKOWSKA 23	106105_9.0001.1411	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
449	UL. PIOTRKOWSKA 28	106105_9.0001.2624	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
450	UL. PIOTRKOWSKA 28	106105_9.0001.2625	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
451	UL. PIOTRKOWSKA 28	106105_9.0001.2626	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
452	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.474	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
453	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.475	b.d.	m	3	G	brak możliwości inspekcji budynku
454	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.476	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
455	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.477	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
456	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.478	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
457	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.479	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
458	UL. PIOTRKOWSKA 3	106105_9.0001.480	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
459	UL. PIOTRKOWSKA 33	106105_9.0001.1581	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
460	UL. PIOTRKOWSKA 33	106105_9.0001.1583	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
461	UL. PIOTRKOWSKA 33	106105_9.0001.1584	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
462	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.63	b.d.	h	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
463	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.64	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
464	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.65	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
465	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.66	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
466	UL. PIOTRKOWSKA 53	106105_9.0006.67	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
467	UL. PIOTRKOWSKA 57	106105_9.0006.78	b.d.	b	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
468	UL. PIOTRKOWSKA 57	106105_9.0006.79	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
469	UL. PIOTRKOWSKA 57	106105_9.0006.80	b.d.	p	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
470	UL. PIOTRKOWSKA 63	106105_9.0006.103	b.d.	i	1	I	brak możliwości inspekcji budynku
471	UL. PIOTRKOWSKA 65	106105_9.0006.309	b.d.	b	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
472	UL. PIOTRKOWSKA 65	106105_9.0006.310	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
473	UL. PIOTRKOWSKA 65	106105_9.0006.311	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
474	UL. PIOTRKOWSKA 65	106105_9.0006.314	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
475	UL. PIOTRKOWSKA 7	106105_9.0001.545	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
476	UL. PIOTRKOWSKA 7	106105_9.0001.546	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
477	UL. PIOTRKOWSKA 7	106105_9.0001.547	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
478	UL. PIOTRKOWSKA 90	106105_9.0006.558	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
479	UL. PIOTRKOWSKA 90	106105_9.0006.560	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
480	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.570	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
481	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.571	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
482	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.572	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
483	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.573	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
484	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.574	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
485	UL. PIOTRKOWSKA 92	106105_9.0006.575	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
486	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106105_9.0001.1414	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku

487	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106105_9.0001.1415	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
488	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1294	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
489	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1322	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
490	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1319	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
491	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1320	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
492	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1316	b.d.	m	4	P	czesciowo brak możliwości inspekcji budynku
493	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1312	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
494	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1313	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
495	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1314	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
496	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1315	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
497	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1307	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
498	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1153	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
499	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1154	b.d.	t	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
500	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1155	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
501	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1156	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
502	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1183	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
503	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1184	b.d.	t	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
504	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1185	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
505	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1178	b.d.	i	1	SP	brak możliwości inspekcji budynku
506	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1175	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
507	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1443	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
508	UL. PŁK DR STANISŁAWA WIĘCKOV	106104_9.0009.1444	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
509	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 1/3	106102_9.0048.410	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
510	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 117	106105_9.0006.1747	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
511	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 117	106105_9.0006.1748	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
512	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 117	106105_9.0006.1749	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
513	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 119	106105_9.0006.1781	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
514	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 13	106105_9.0001.2630	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
515	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 13	106105_9.0001.831	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
516	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 15	106105_9.0001.836	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
517	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 15	106105_9.0001.837	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
518	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 49	106105_9.0001.2062	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
519	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 81	106105_9.0006.656	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
520	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 81	106105_9.0006.657	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
521	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 81	106105_9.0006.659	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
522	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.658	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
523	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.661	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
524	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.662	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
525	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.663	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
526	UL. PŁK JANA KILIŃSKIEGO 83	106105_9.0006.664	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
527	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSK	106105_9.0001.1541	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku

528	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSK	106105_9.0001.1542	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
529	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSK	106105_9.0001.1543	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
530	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSK	106105_9.0001.1544	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
531	UL. PŁK STANISŁAWA WIĘCKOWSK	106105_9.0001.2527	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
532	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSI	106105_9.0001.2148	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
533	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSI	106105_9.0001.2149	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
534	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSI	106105_9.0001.2150	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
535	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSI	106105_9.0001.2166	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
536	UL. POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSI	106105_9.0001.2168	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
537	UL. POMORSKA 15	106105_9.0001.788	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
538	UL. POMORSKA 15	106105_9.0001.789	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
539	UL. POMORSKA 15	106105_9.0001.790	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
540	UL. POMORSKA 17	106105_9.0001.792	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
541	UL. POMORSKA 17	106105_9.0001.793	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
542	UL. POMORSKA 17	106105_9.0001.794	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
543	UL. POMORSKA 17	106105_9.0001.795	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
544	UL. POMORSKA 18	106105_9.0001.2524	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
545	UL. POMORSKA 18	106105_9.0001.740	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
546	UL. POMORSKA 18	106105_9.0001.752	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
547	UL. POMORSKA 19	106105_9.0001.800	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
548	UL. POMORSKA 19	106105_9.0001.801	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
549	UL. POMORSKA 19a	106105_9.0001.806	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
550	UL. POMORSKA 19a	106105_9.0001.807	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
551	UL. POMORSKA 21	106105_9.0001.2510	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
552	UL. POMORSKA 21	106105_9.0001.811	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
553	UL. POMORSKA 21	106105_9.0001.812	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
554	UL. POMORSKA 21	106105_9.0001.813	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
555	UL. POMORSKA 23	106105_9.0001.2642	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
556	UL. POMORSKA 23	106105_9.0001.2643	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
557	UL. POMORSKA 23	106105_9.0001.2690	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
558	UL. POMORSKA 23	106105_9.0001.817	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
559	UL. POMORSKA 23	106105_9.0001.818	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
560	UL. POMORSKA 25	106105_9.0001.2539	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
561	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.2591	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
562	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.2592	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
563	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.2593	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
564	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.554	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
565	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.555	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
566	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.556	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
567	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.557	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
568	UL. POMORSKA 3	106105_9.0001.558	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

569	UL. POMORSKA 37	106105_9.0001.1098	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
570	UL. POMORSKA 37	106105_9.0001.1099	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
571	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.2589	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
572	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.2590	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
573	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.560	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
574	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.561	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
575	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.564	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
576	UL. POMORSKA 5	106105_9.0001.565	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
577	UL. POMORSKA 6	106105_9.0001.2584	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
578	UL. POMORSKA 6	106105_9.0001.2585	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
579	UL. POMORSKA 6	106105_9.0001.2586	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
580	UL. POMORSKA 6	106105_9.0001.2587	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
581	UL. POMORSKA 6	106105_9.0001.2588	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
582	UL. PÓŁNOCNA 35	106105_9.0001.972	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
583	UL. PÓŁNOCNA 35	106105_9.0001.974	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
584	UL. PÓŁNOCNA 35	106105_9.0001.979	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
585	UL. PÓŁNOCNA 35	106105_9.0001.980	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
586	UL. PÓŁNOCNA 35	106105_9.0001.981	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
587	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0006.338	b.d.	h	1	G	fizyczny brak budynku
588	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.1744	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
589	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.1745	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
590	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.1746	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
591	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2096	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
592	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2098	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
593	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2078	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
594	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2079	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
595	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2081	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
596	UL. PREZYDENTA GABRIELA NARU	106105_9.0001.2083	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
597	UL. REWOLUCJI 1905 R. 25	106105_9.0001.1802	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
598	UL. REWOLUCJI 1905 R. 25	106105_9.0001.1811	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
599	UL. REWOLUCJI 1905 R. 25	106105_9.0001.2656	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
600	UL. REWOLUCJI 1905 R. 44	106105_9.0001.1191	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
601	UL. REWOLUCJI 1905 R. 47	106105_9.0002.637	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
602	UL. REWOLUCJI 1905 R. 48A	106105_9.0001.1164	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
603	UL. REWOLUCJI 1905 R. 50	106105_9.0001.1157	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
604	UL. REWOLUCJI 1905 R. 50	106105_9.0001.1158	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
605	UL. REWOLUCJI 1905 R. 50	106105_9.0001.1159	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
606	UL. REWOLUCJI 1905 R. 50	106105_9.0001.1160	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
607	UL. REWOLUCJI 1905 R. 50	106105_9.0001.1161	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
608	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO	106104_9.0009.61	b.d.	t	1	G	fizyczny brak budynku
609	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO	106104_9.0009.143	b.d.	i	1	GI	fizyczny brak budynku

610	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.144	b.d.	i	1	GI	fizyczny brak budynku
611	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.140	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
612	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.141	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
613	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.1424	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
614	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 1	106104_9.0009.1425	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
615	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.2359	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
616	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.2360	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
617	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.99	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
618	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.130	b.d.	i	0	P	brak możliwości inspekcji budynku
619	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.131	b.d.	t	0	P	brak możliwości inspekcji budynku
620	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.1407	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku; budynek dopisany, brak w zestawieiu UMŁ
621	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 2	106104_9.0009.2347	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
622	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 3	106104_9.0009.114	b.d.	i	1	GI	fizyczny brak budynku
623	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 3	106104_9.0009.1432	b.d.	i	1	G	fizyczny brak budynku
624	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 5	106104_9.0009.66	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
625	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 5	106104_9.0009.67	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
626	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 5	106104_9.0009.68	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
627	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 6	106104_9.0009.149	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
628	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 6	106104_9.0009.150	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
629	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 6	106104_9.0009.151	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
630	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 7	106104_9.0009.1399	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
631	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 7	106104_9.0009.69	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji oficyny, front użytkowy
632	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 9	106104_9.0009.72	b.d.	m	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
633	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 9	106104_9.0009.73	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
634	UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO 9	106104_9.0009.74	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
635	UL. SOLNA 5	106105_9.0001.694	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
636	UL. SOLNA 5	106105_9.0001.695	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
637	UL. SOLNA 5	106105_9.0001.696	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
638	UL. STEFANA JARACZA 42	106105_9.0001.2000	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
639	UL. STEFANA JARACZA 5	106105_9.0001.1657	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
640	UL. STEFANA JARACZA 5	106105_9.0001.1658	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
641	UL. STEFANA JARACZA 5	106105_9.0001.1659	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
642	UL. STEFANA JARACZA 5	106105_9.0001.1660	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
643	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.642	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
644	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.644	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
645	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.645	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
646	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.646	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
647	UL. STEFANA JARACZA 52	106105_9.0002.647	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
648	UL. STEFANA JARACZA 56	106105_9.0002.667	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
649	UL. STEFANA JARACZA 56	106105_9.0002.668	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
650	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 18	106104_9.0009.1160	b.d.	t	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku

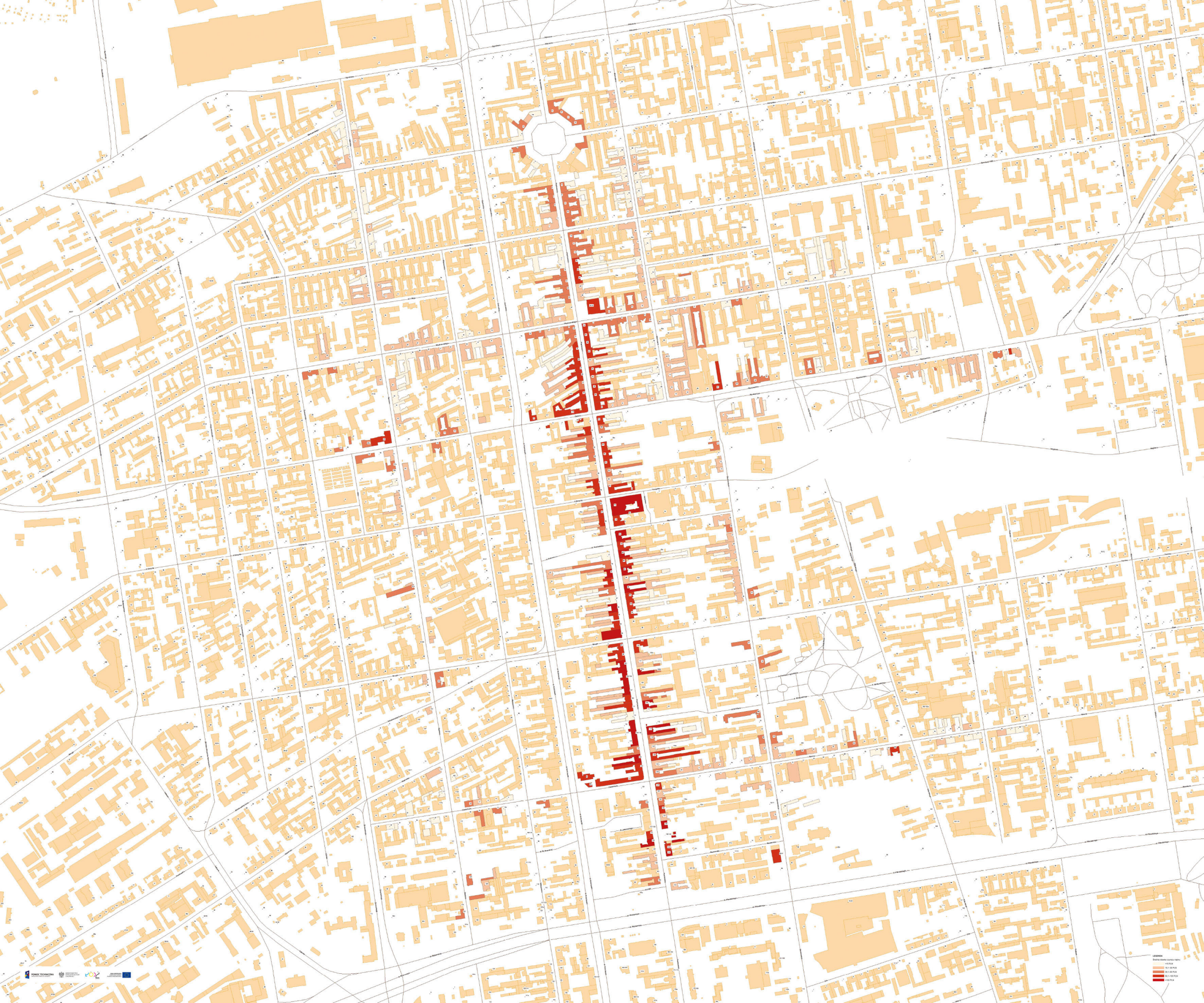
651	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 22	106104_9.0009.1171	b.d.	i	0	GI	brak możliwości inspekcji budynku
652	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 22, UL	106104_9.0009.1168	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
653	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 24	106104_9.0009.1458	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
654	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 24	106104_9.0009.1459	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
655	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 30	106104_9.0009.1214	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
656	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 30	106104_9.0009.1217	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
657	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 40	106104_9.0019.748	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
658	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 40, UL	106104_9.0019.749	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
659	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 40, UL	106104_9.0019.750	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
660	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 44	106104_9.0019.1494	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
661	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 44	106104_9.0019.776	b.d.	m	3	G	brak możliwości inspekcji budynku
662	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 44	106104_9.0019.777	b.d.	m	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
663	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 46	106104_9.0019.788	b.d.	m	5	P	czesciowo brak możliwości inspekcji budynku
664	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 46	106104_9.0019.789	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
665	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 46	106104_9.0019.790	b.d.	b	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
666	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 46	106104_9.0019.791	b.d.	b	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
667	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.316	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
668	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.317	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
669	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.318	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
670	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.319	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
671	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.320	b.d.	t	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
672	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 6	106104_9.0009.321	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
673	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 60	106104_9.0019.873	b.d.	m	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
674	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 60	106104_9.0019.874	b.d.	i	2	GI	brak możliwości inspekcji budynku
675	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 60	106104_9.0019.875	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
676	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 60	106104_9.0019.876	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
677	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 60	106104_9.0019.877	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
678	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 66	106104_9.0020.567	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
679	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 66	106104_9.0020.568	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
680	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 66	106104_9.0020.569	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
681	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 8	106104_9.0009.324	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
682	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 88	106104_9.0020.703	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
683	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 88	106104_9.0020.704	b.d.	i	2	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
684	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 88	106104_9.0020.705	b.d.	i	1	SP (TZ)	brak możliwości inspekcji budynku
685	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 8a	106104_9.0009.329	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
686	UL. STEFANA ŻEROMSKIEGO 8a	106104_9.0009.331	b.d.	m	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
687	UL. SZYMONA HARNAMA 1B	106102_9.0047.314	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
688	UL. SZYMONA HARNAMA 3/5	106102_9.0047.1049	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
689	UL. TARGOWA 27	106106_9.0024.986	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
690	UL. TARGOWA 27	106106_9.0024.987	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
691	UL. TARGOWA 27	106106_9.0024.988	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

692	UL. TARGOWA 27	106106_9.0024.989	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
693	UL. WOJSKA POLSKIEGO 11	106102_9.0047.1038	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
694	UL. WOJSKA POLSKIEGO 11	106102_9.0047.1039	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
695	UL. WOJSKA POLSKIEGO 11	106102_9.0047.1040	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
696	UL. WOJSKA POLSKIEGO 11	106102_9.0047.1041	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
697	UL. WOJSKA POLSKIEGO 11	106102_9.0047.171	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
698	UL. WOJSKA POLSKIEGO 13	106102_9.0047.1044	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
699	UL. WOJSKA POLSKIEGO 13	106102_9.0047.1045	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
700	UL. WOJSKA POLSKIEGO 13	106102_9.0047.1046	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
701	UL. WOJSKA POLSKIEGO 17	106102_9.0047.1142	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
702	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.474	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
703	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.475	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
704	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.476	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
705	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.477	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
706	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.478	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
707	UL. WÓLCZAŃSKA 109	106104_9.0020.479	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
708	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1571	b.d.	i	1	P	budynek wyburzony
709	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1572	b.d.	i	1	P	budynek wyburzony
710	UL. WÓLCZAŃSKA 12	106105_9.0001.1573	b.d.	i	1	P	budynek wyburzony
711	UL. WÓLCZAŃSKA 121/123	106104_9.0020.494	b.d.	k	3	G	brak możliwości inspekcji budynku
712	UL. WÓLCZAŃSKA 121/123	106104_9.0020.495	b.d.	k	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
713	UL. WÓLCZAŃSKA 121/123	106104_9.0020.498	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
714	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1342	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
715	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1343	b.d.	b	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
716	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1344	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
717	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1345	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
718	UL. WÓLCZAŃSKA 17	106104_9.0009.1346	b.d.	t	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
719	UL. WÓLCZAŃSKA 29	106104_9.0019.724	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
720	UL. WÓLCZAŃSKA 29	106104_9.0019.725	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
721	UL. WÓLCZAŃSKA 29	106104_9.0019.726	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
722	UL. WÓLCZAŃSKA 29	106104_9.0019.727	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
723	UL. WÓLCZAŃSKA 29	106104_9.0019.728	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
724	UL. WÓLCZAŃSKA 38	106104_9.0019.224	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	brak możliwości inspekcji budynku
725	UL. WÓLCZAŃSKA 49	106104_9.0019.972	b.d.	b	4	I	brak możliwości inspekcji budynku
726	UL. WÓLCZAŃSKA 51	106104_9.0019.971	b.d.	i	2	I	brak możliwości inspekcji budynku
727	UL. WÓLCZAŃSKA 52	106105_9.0006.271	b.d.	i	1	P	budynek wyburzony
728	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.1000	b.d.	p	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
729	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.1002	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
730	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.1003	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
731	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.1004	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
732	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.987	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku

733	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.988	b.d.	p	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
734	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.989	b.d.	i	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
735	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.990	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
736	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.991	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
737	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.992	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
738	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.993	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
739	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.994	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
740	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.995	b.d.	i	1	G	brak możliwości inspekcji budynku
741	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.998	b.d.	i	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
742	UL. WÓLCZAŃSKA 55-59	106104_9.0019.999	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
743	UL. WÓLCZAŃSKA 62	106105_9.0006.824	b.d.	i	1	GI	brak dostępu, brak możliwości oceny
744	UL. WÓLCZAŃSKA 63	106104_9.0019.1016	b.d.	t	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
745	UL. WÓLCZAŃSKA 63	106104_9.0019.1017	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
746	UL. WÓLCZAŃSKA 65	106104_9.0019.1032	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
747	UL. WÓLCZAŃSKA 75	106104_9.0020.341	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
748	UL. WÓLCZAŃSKA 75	106104_9.0020.342	b.d.	m	3	P	brak możliwości inspekcji budynku
749	UL. WÓLCZAŃSKA 75	106104_9.0020.343	b.d.	m	2	I	brak możliwości inspekcji budynku
750	UL. WÓLCZAŃSKA 75	106104_9.0020.344	b.d.	i	2	I	brak możliwości inspekcji budynku
751	UL. WÓLCZAŃSKA 75	106104_9.0020.345	b.d.	i	2	I	brak możliwości inspekcji budynku
752	UL. WÓLCZAŃSKA 77	106104_9.0020.347	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
753	UL. WÓLCZAŃSKA 78	106105_9.0006.882	b.d.	h	2	GI	budynek wyburzony
754	UL. WÓLCZAŃSKA 78	106105_9.0006.881	b.d.	i	1	GI	budynek wyburzony
755	UL. WÓLCZAŃSKA 81	106104_9.0020.355	b.d.	i	1	P	fizyczny brak budynku
756	UL. WÓLCZAŃSKA 91	106104_9.0020.390	b.d.	m	5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
757	UL. WÓLCZAŃSKA 91	106104_9.0020.391	b.d.	m	2,5	GI	brak możliwości inspekcji budynku
758	UL. WÓLCZAŃSKA 91	106104_9.0020.392	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
759	UL. WSCHODNIA 15	106105_9.0001.393	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
760	UL. WSCHODNIA 15	106105_9.0001.393	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
761	UL. WSCHODNIA 15	106105_9.0001.394	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
762	UL. WSCHODNIA 17	106105_9.0001.397	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
763	UL. WSCHODNIA 17	106105_9.0001.398	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
764	UL. WSCHODNIA 27	106105_9.0001.2602	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
765	UL. WSCHODNIA 27	106105_9.0001.576	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
766	UL. WSCHODNIA 34	106105_9.0001.931	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
767	UL. WSCHODNIA 34	106105_9.0001.932	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
768	UL. WSCHODNIA 47	106105_9.0001.1494	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
769	UL. WSCHODNIA 47	106105_9.0001.1495	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
770	UL. WSCHODNIA 47	106105_9.0001.1496	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
771	UL. WSCHODNIA 47	106105_9.0001.1497	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
772	UL. WSCHODNIA 49	106105_9.0001.1499	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
773	UL. WSCHODNIA 49	106105_9.0001.2600	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku

774	UL. WSCHODNIA 49	106105_9.0001.2601	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
775	UL. WSCHODNIA 50	106105_9.0001.1632	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
776	UL. WSCHODNIA 50	106105_9.0001.2663	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
777	UL. WSCHODNIA 51	106105_9.0001.1501	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
778	UL. WSCHODNIA 51	106105_9.0001.1503	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
779	UL. WSCHODNIA 65	106105_9.0001.1714	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
780	UL. WSCHODNIA 72	106105_9.0001.2103	b.d.				brak możliwości inspekcji budynku
781	UL. ZACHODNIA 101	106105_9.0001.1576	b.d.	i	1	P	brak dostępu, brak możliwości oceny
782	UL. ZACHODNIA 101	106105_9.0001.1577	b.d.	i	1	P	brak dostępu, brak możliwości oceny
783	UL. ZACHODNIA 53	106105_9.0001.28	b.d.	i	2	G	brak możliwości inspekcji budynku
784	UL. ZACHODNIA 63	106105_9.0001.50	b.d.	i	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
785	UL. ZACHODNIA 63	106105_9.0001.51	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
786	UL. ZACHODNIA 66	106105_9.0001.1371	b.d.	m	4	G	fizyczny brak budynku
787	UL. ZACHODNIA 67	106105_9.0001.180	b.d.	m	2	P	brak możliwości inspekcji budynku
788	UL. ZACHODNIA 69	106105_9.0001.184	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
789	UL. ZACHODNIA 69	106105_9.0001.2596	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
790	UL. ZACHODNIA 71	106105_9.0001.186	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
791	UL. ZACHODNIA 71	106105_9.0001.2597	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
792	UL. ZACHODNIA 71	106105_9.0001.2598	b.d.	m	4	GI	brak możliwości inspekcji budynku
793	UL. ZACHODNIA 75	106105_9.0001.193	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
794	UL. ZACHODNIA 75	106105_9.0001.194	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
795	UL. ZACHODNIA 79	106105_9.0001.203	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
796	UL. ZACHODNIA 79	106105_9.0001.204	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
797	UL. ZACHODNIA 79	106105_9.0001.205	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
798	UL. ZACHODNIA 81	106105_9.0001.207	b.d.	k	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
799	UL. ZACHODNIA 81	106105_9.0001.208	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
800	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.210	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
801	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.211	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
802	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.212	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
803	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.213	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
804	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.215	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
805	UL. ZACHODNIA 83	106105_9.0001.2526	b.d.	s	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
806	UL. ZACHODNIA 89	106105_9.0001.1376	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
807	UL. ZACHODNIA 89	106105_9.0001.1377	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
808	UL. ZACHODNIA 89	106105_9.0001.1378	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
809	UL. ZACHODNIA 89	106105_9.0001.1379	b.d.	i	1	GI	brak możliwości inspekcji budynku
810	UL. ZACHODNIA 89	106105_9.0001.2599	b.d.	m	3	GI	brak możliwości inspekcji budynku
811	UL. ZGIERSKA 14	106102_9.0047.897	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
812	UL. ZGIERSKA 14	106102_9.0047.899	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
813	UL. ZGIERSKA 16	106102_9.0047.890	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
814	UL. ZGIERSKA 16	106102_9.0047.891	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny

815	UL. ZGIERSKA 16	106102_9.0047.893	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
816	UL. ZGIERSKA 16	106102_9.0047.895	b.d.				brak dostępu, brak możliwości oceny
817	UL. ZIELONA 15a	106104_9.0009.1365	b.d.	i	1	P	brak możliwości inspekcji budynku
818	UL. ZIELONA 15a	106104_9.0009.1367	b.d.	m	4	P	brak możliwości inspekcji budynku
819	UL. ZIELONA 6	106105_9.0006.38	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
820	UL. ZIELONA 6	106105_9.0006.39	b.d.	m	4	G	brak możliwości inspekcji budynku
821	UL. ZIELONA 6	106105_9.0006.40	b.d.	m	2	G	brak możliwości inspekcji budynku


LEGENDA
Dostrzeżenia ciężkiego ruchu:
<15 PLN
15,1 - 30 PLN
30,1 - 60 PLN
60,1 - 100 PLN
>100 PLN