



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 podzielona 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. Sokółowicz, mgr Ewa M. Boryczka
Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny

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



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 24

4. Wnioski i rekomendacje 32

Załącznik 1 – karty budynków i nieruchomości niezagospodarowanych

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.

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.

1.2 Katalog nieruchomości nieużytkowanych

1.2.1 Budynki nieużytkowane



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

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.

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:

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:

- Nieużytkowany budynek w złym stanie technicznym,
- Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowymi lokalami tylko na parterze,
- Budynek w złym stanie technicznym, z użytkowymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,
- Budynek w złym stanie technicznym, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowymi 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:

- Nieużytkowany budynek w dobrym stanie technicznym,
- Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowymi lokalami tylko na parterze,
- Budynek w dobrym stanie technicznym, z użytkowymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami,
- Budynek w dobrym stanie technicznym, częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowymi 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



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

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,
- 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 przedstawia 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 (%)
--------------------------------	-----------------	---------------------	--	--



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

Budynek nieużytkowany	444 (68,6%)	Wólczańska, Gdańska, Kilńskiego, Piotrkowska, Sienkiewicza, Kościuszki	392 (88%)	148 (33%)
Budynek z użytkowymi lokalami tylko na parterze	33 (5,1%)	Piotrkowska, Zachodnia	26 (79%)	25 (76%)
Budynek z użytkowymi wyłącznie wyższymi kondygnacjami	30 (4,6%)	Nawrot, Wschodnia	22 (73%)	26 (87%)
Budynek częściowo nieużytkowany (z nielicznymi użytkowymi 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 Wielkowiejskiej zidentyfikowano 270 całkowicie 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).



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).

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 Wielkowiejskiej. 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 wielkości 4 lokali) znajdowało się w remoncie (0,7% zasobów według liczby lokali). Zlokalizowane są one przy ulicach Piotrkowskiej, Nawrot, Zielonej oraz Sienkiewicza.



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 remontcie	Udział lokali pustych/będących w remontcie 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 Zamenhofs	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%

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

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



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).

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



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

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
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 SIERPNIĄ 18, UL. GDAŃSKA 62	106104_9.0019.734	1d



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

AL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 37	106105_9.0006.273	3a
UL. WÓLCZAŃSKA 98	106105_9.0006.1440	3a
UL. 6 SIERPNIĄ 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
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.

3. Zadanie 2c - Analiza jakościowa przyczyn powstawania pustostanów

W oparciu o wyniki badania studium przypadków dokonano analizy jakościowej czynników



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

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);

- 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 postępowaniach roszczeniowych od Urzędu Miasta Łodzi oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Analiza stanu prawnego nieruchomości obejmująca roszczenia reprivatyzacyjne możliwa była jedynie w oparciu o badania ksiąg wieczystych oraz informacji z Ministerstwa Infrastruktury 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



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

wnioskodawcy bez wykazywania adresu nieruchomości będących przedmiotem postępowania.
 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 administracyjne	Czynniki ekonomiczne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokalizacyjne
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
UL. SKŁADOWA 32	1d	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. PIOTRKOWSKA 98	2a	TAK NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
UL. STEFANA JARACZA 47	2a	NIE	NIE	TAK NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
			TAK		TAK	TAK		



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

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

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architekci



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 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 administracyjne	Czynniki ekonomiczne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokalizacyjne
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 Architektki

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, że 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.



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

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).

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.

- 1- Znaczący wpływ na powstawanie pustostanów



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

- 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..

Tabela Ocena istotności czynników – budynki nieużytkowane

Adres	Kategoria	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administra-cyjne	Czynniki ekonomiczne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokaliza-cyjne
UL. NAWROT 13	1a	1	1	1	3	3	4	3
UL. NAWROT 34	1a	1	1	5	2	2	3	3
UL. SKŁADOWA 34	1a	1	2	5	5	3	3	4
UL. WÓLCZAŃSKA 17	1a	1	1	5	3	3	3	3
UL. WÓLCZAŃSKA 18	1a	3	2	5	1	3	4	4
UL. ZIELONA 6	1a	2	3	5	4	3	3	5
UL. LEGIONÓW 3	1b	2	3	3	3	3	2	3
UL. PIOTRKOWSKA 54/ NARUTOWICZA 1	1b	2	3	5	5	3	5	5
UL. WSCHODNIA 50	1b	2	3	5	3	3	2	2
UL. NAWROT 25	1c	3	3	5	3	3	2	3
UL. GDAŃSKA 62	1d	4	3	5	1	1	3	3
UL. SKŁADOWA 32	1d	2	3	5	5	3	3	4
UL. PIOTRKOWSKA 98	2a	5	4	5	1	3	3	4
UL. STEFANA JARACZA 47	2a	5	2	5	3	2	2	4

rynkowe, ekonomiczne, użytkowe



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

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 SIERPNI 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 Architekti

Tabela Ocena istotności czynników – nieruchomości gruntowe

Adres	Czynniki techniczne	Czynniki użytkowe	Czynniki prawne	Czynniki administracyjne	Czynniki ekonomiczne	Zewnętrzne czynniki rynkowe i społeczne	Czynniki lokalizacyjne	Czynnik dominujący
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	nie dotyczy	3	5	1	nie dotyczy	3	4	administracyjne



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

35a

ul. Narutowicza 26	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	2	4	administr rynkowe prawne
ul. Narutowicza 3	nie dotyczy	3	3	5	nie dotyczy	3	5	
ul. Nawrot 3/5	nie dotyczy	4	5	1	nie dotyczy	3	5	administr
ul. Ogrodowa 2	nie dotyczy	3	5	1	nie dotyczy	2	4	administr
ul. Piotrkowska 129	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	5	5	użytkowe administr
ul. Piotrkowska 58	nie dotyczy	4	5	1	nie dotyczy	1	5	administr
ul. Pomorska 24	nie dotyczy	3	5	3	nie dotyczy	3	3	administr

Źródło: Analiza własna DTZ i Fest Architektki

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 erozję 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.

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



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

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. Zespół 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

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, a w konsekwencji obniżeniem stanu technicznego i spadkiem atrakcyjności nieruchomości. Toczące się postępowania roszczeniowe czy zakazy lub ograniczenia zbycia są potencjalną przeszkodą w zarządzaniu czy zbyciu nieruchomości i



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

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 wyposażać, co najmniej w wymagane warunkami technicznymi udogodnienia, 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.

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.

Wskazany narzędnym prawnym dotyczącym zainwestowania działek jest objęcie ich miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ukazuje to w sposób jednoznaczny inwestorowi potencjał działki, ułatwia prognozowanie kosztów inwestycji i usprawnienie procesu wyboru gruntów pod zamierzenie budowlane. (Rekomendowane rozwiązania prawne i



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

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.

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.



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

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

Przyspieszenie procesu budowlanego i ułatwienie deweloperowi prognozowania kosztów inwestycji.

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.



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

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.

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.