



Formuła najmu dedykowanego

Raport z realizacji Zadania 5

Wsparcie i ochrona lokalnej przedsiębiorczości

Autor:

Rafał Lewonowski

Urząd Miasta Łodzi

Łódź – listopad 2019 r.

Spis treści

Rozdział 1. Wprowadzenie	3
Rozdział 2. Formuła najmu dedykowanego	4
2.1 Definicja	4
2.2 Przykłady dotychczasowych działań	6
2.3 Zakres programu	8
Rozdział 3. Łódzkie uwarunkowania prowadzenia działalności gospodarczej	13
3.1 Strategiczne dokumenty lokalne	13
3.2 Przepisy prawa dotyczące najmu lokali użytkowych	18
3.3 Zarządcy	25
Rozdział 4. Analiza obszaru pilotażowego	28
4.1 Wybór obszaru pilotażowego objętego programem	28
4.2 Przepisy lokalne odnoszące się do pilotażowego obszaru	31
4.3 Remonty oraz plany inwestycyjne	33
4.4 Parkingi oraz strefa płatnego parkowania	34
4.5 Analiza zasobu komunalnych lokali użytkowych	35
4.5.1 Struktura zasobu komunalnych lokali użytkowych	35
4.5.2 Lokale wynajęte oraz dostępne do wynajęcia	36
4.5.3 Lokale niewynajęte	41
4.5.4 Lokale przeznaczone do remontu (ROCL)	42
4.5.5 Lokale przeznaczone do sprzedaży	43
4.6 Lokale prywatne	43
4.7 Opinie o lokalach	44
Rozdział 5. Opracowanie programu dla wybranego obszaru	46
5.1 Wprowadzenie programu najmu	46
5.2 Manager Obszaru	47
5.3 Dobór najemców	48
5.4 Rozwiązania prawne	49
5.5 Współpraca z przedsiębiorcami	54
5.6 Działania przestrzenne	56
5.7 Programy pomocowe	57
Rozdział 6. Podsumowanie	61

Rozdział 1. Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie stanowi realizację Zadania 5 w ramach projektu pilotażowego pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi – etap 2” Projekt współfinansowany ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014 – 2020.

Podstawowym założeniem Pilotażu I (etap 1 projektu pilotażowego realizowany przez Urząd Miasta Łodzi w latach 2014-2016) było opracowanie wielu rekomendacji i kierunków działań do dalszego prowadzenia działań rewitalizacyjnych w Łodzi. Zadanie 5 w Pilotażu II jest rozwinięciem i uszczegółowieniem rekomendacji wypracowanych podczas Pilotażu I w zakresie gospodarowania gminnymi lokalami użytkowymi. Niniejszy dokument bazuje na stworzonych opracowaniach; „Analiza stawek czynszu lokali użytkowych w Rdzeniu Strefy Wielkomiejskiej” oraz „Rekomendacje dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta”¹.

W ramach opracowania, w pierwszej kolejności (Rozdział 2) zdefiniowano pojęcie 'najmu dedykowanego'. Pomimo braku szerokiego zastosowania działań tematyzacyjnych w Polsce, wskazane są elementy dotychczasowych praktyk polskich miast, które mogą stanowić elementy formuły najmu dedykowanego. Następnie, określono jakie ramy obejmuje formuła najmu dedykowanego pod kątem merytorycznym, programowym oraz organizacyjnym. Ukazany jest przekrój potrzebnych kompetencji oraz wiedzy, które powinni posiadać członkowie zespołu wprowadzającego program. Opisany jest tryb powoływania zespołu i umieszczenia go w strukturze urzędu.

Następnie, przedstawiono sposób przeprowadzenia analizy miasta w celu określenia obszaru objętego programem (Rozdział 3). Ukazane są kluczowe dokumenty, które należy wziąć pod uwagę w ramach wyznaczenia obszaru objętego formułą. Wskazany jest sposób analizy całości zasobu miasta pod kątem lokali użytkowych oraz innych elementów, które należy wziąć pod uwagę w trakcie wprowadzania formuły (remonty i inwestycje).

Rozdział 4 stanowi szczegółową analizę lokali użytkowych na obszarze planowanym do objęcia programem. Przeanalizowano dokumenty odnoszące się do obszaru pilotażowego, zasób miejski pod kątem zasiedlenia, lokalizacji, metrażu oraz stawek czynszów. Zebrano w nim opinie na temat lokali oraz prowadzonych działalności gospodarczych na obszarze.

Rozdział 5 stanowi zbiór rozwiązań mających na celu wprowadzenie formuły najmu dedykowanego. Od sposobu doboru najemców, poprzez zmiany w lokalnych przepisach po działania promocyjne oraz współpracę z różnymi podmiotami na obszarze.

W rozdziale 6 zawarte jest podsumowanie dotychczasowych prac wraz z planowanymi działaniami implementacji formuły najmu dedykowanego.

Niniejsze opracowanie może stanowić instrukcję wdrożenia formuły najmu dedykowanego w dużych polskich miastach. Uzupełnieniem tego materiału będzie podsumowanie działań związanych z wprowadzaniem programu najmu dedykowanego.

¹ Oba opracowania dostępne na „<http://centrumwiedzy.org/badania-analizy-inwentaryzacje/zagospodarowanie-nieruchomosci/>”¹

Rozdział 2. Formuła najmu dedykowanego

2.1 Definicja

„Najem dedykowany” jest pojęciem ściśle związanym z „tematyzacją przestrzeni” oraz „tenant-mixem”, dlatego od przedstawienia tych pojęć należy wyjść, by zdefiniować pojęcie „najmu dedykowanego”.

„Tematyzacja przestrzeni” polega na wykorzystaniu wiodącej idei lub motywu do stworzenia całościowej i zintegrowanej organizacji przestrzeni pod kątem działalności gospodarczej. Całość może być wyrażona poprzez wykorzystanie architektury, dekoracji, oznakowania, muzyki i dźwięku. Historycznie rzecz ujmując, pojęcie tematyzacji rozwinęło się w USA w XIX wieku podczas projektowania przestrzeni przeznaczonej dla rozrywki. Przykładami są parki tematyczne, parki wodne, muzea, ogrody zoologiczne, centra dla zwiedzających, kasyna, restauracje tematyczne i ośrodki wypoczynkowe. Przykładem takiego planowania może być Disneyland, w całości wypełniony motywami z popularnych bajek, zapewniającego szereg dóbr i usług w jednolitej estetyce.

W języku angielskim pokrewnym pojęciem jest „tenant-mix” – dosłownie zestaw najemców. Jest to praktyka stosowana w centrach handlowych, mająca na celu świadome i zaplanowane działania zmierzające do dobrania odpowiedniego zestawu różnorodnych najemców, ulokowanych w lokalach według ustalonego klucza. Organizacja przestrzeni wewnątrz centrów handlowych jest dopasowana do wygody funkcjonowania klientów oraz sprzedawców. Poza funkcją handlową (zwłaszcza w dziedzinach mody i elektroniki) centra handlowe mają w ofercie niezliczoną ilość usług związanych z gastronomią, relaksem oraz sportem. Z uwagi na ograniczony obszar i dużą swobodę kreowania warunków do działalności, centra handlowe od dawna przejmują wiodące punkty handlowe i usługowe. Sprofilowany dobór najemców, spójna promocja, możliwość aranżacji oraz swoboda dostępu (i możliwości zaparkowania) sprawiają, iż handel i usługi przenoszą się ze ścisłych centrów miast do centrów handlowych.

Intensywny wzrost centrów handlowych od początków XXI w. sprawił problem w przestrzeni wielu polskich miast. Historia rozwoju handlu i usług od lat była związana ze ścisłymi centrami wielkich miast. Tu toczyła się większa część życia gospodarczego oraz społecznego. XIX w. przyniósł na ziemiach polskich rewolucję przemysłową, która przyczyniła się do dużego wzrostu populacji, skutkując przeludnieniem zbyt ciasnych układów urbanistycznych. Rozwój nauki i techniki doprowadził następnie do wynalezienia coraz szybszych i dostępniejszych środków transportu. Polskie miasta rozrosły się o nowe dzielnice mieszkalne oraz przemysłowe położone z dala od ścisłych centrów. Wraz ze wzrastającym poziomem zamożności Polski, stosunkowo łatwo dostępnym źródłem komunikacji stał się samochód. W roku 2016 na 1 mieszkańca Łodzi przypadało 0,64 samochodu przebywającego na terenie miasta. Całokształt zmian doprowadził do znacznej degradacji śródmiejskich tkanek, przekładając się także na zwiększenie trudności dostępu do punktów handlowych (z uwagi na m.in. zakorkowanie oraz bardzo ograniczone możliwości parkowania) oraz małą atrakcyjność lokali użytkowych (wyeksploatowana stara zabudowa, niedostosowana do współczesnych standardów). W efekcie zaczęły powstawać peryferyjnie położone centra handlowe, a tradycyjne funkcje handlowo-usługowe śródmiejskich obszarów zaczęły tracić na znaczeniu.

Formuła najmu dedykowanego jest zaplanowanym przez Miasto zestawem działań mających na celu ożywienie gospodarcze na określonym obszarze miasta. Sposób oraz zakres działań związanych z wprowadzeniem najmu dedykowanego każdorazowo podlega specyfice wyznaczonego obszaru. Czas

trwania i efektywność działania programu można mierzyć poprzez uzyskanie odpowiedniej ‘masy krytycznej’, kiedy rozwój określonych dziedzin usług i handlu zacznie być samonapędzający; oraz gdy działalność gospodarcza na danym terenie będzie się umacniać i rozwijać.

Formuła najmu dedykowanego powinna swoim zasięgiem obejmować określony obszar miasta złożony z paru ulic lub kwartałów. Zgodnie z Rekomendacjami, program najmu dedykowanego daje szansę przede wszystkim dla lokalizacji mniej centralnych, lub położonych w centrum, ale nie przy tradycyjnie głównych ciągach pieszych. W odniesieniu do szczególnie atrakcyjnych lokalizacji wprowadzanie modelu nie jest konieczne i może mieć efekty odwrotne od oczekiwanych. Główne szlaki handlowe powinny oferować jak największy wachlarz dóbr i usług. Zasadnym jest, by na wskazanym obszarze duża część zasobu lokali użytkowych była w posiadaniu miasta. Większa liczba lokali daje większą możliwość kreowania funkcji. Formuła najmu zakłada współpracę z właścicielami prywatnych nieruchomości oraz najemcami lokali użytkowych położonych na danym obszarze. Polski system prawny daje samorządom szeroki wachlarz narzędzi w tworzeniu odpowiednich warunków dla funkcjonowania działalności gospodarczej. Głównym atrybutem jest możliwość dostosowywania przepisów lokalnych oraz kreowanie zmian w przestrzeni.

Z uwagi na wiele podobieństw pomiędzy pojęciami tematykacji, tenant-mixu oraz najmu dedykowanego, często są one używane wymiennie. W swojej istocie, czyli kreowaniu funkcji gospodarczych są one tożsame. Istnieją jednak istotne różnice między nimi. Najem dedykowany czerpie z dotychczasowych doświadczeń tenant-mixu, jako planowe i świadome działanie, jednak w odróżnieniu od niego ma na celu, nie tylko maksymalizację zysków, ale także wprowadzenie zmian w relacji z działającą przedsiębiorczością, odpowiadając na jej potrzeby, oraz stymulując do działań rozwojowych. W przeciwieństwie do organizacji centrów handlowych, bądź parków rozrywki, program najmu dedykowanego jest przeznaczony do wprowadzenia na otwartym obszarze miasta, w strefach zamieszkania, obejmując sieć publicznych dróg oraz w otoczeniu zmieniającej się tkanki miejskiej.

Tab. 1. Tematykacja, tenant-mix, najem dedykowany – podobieństwa i różnice

	Określony obszar	Na otwartej przestrzeni miasta	Głównym celem jest maksymalizacja zysków	Współpraca z prywatnymi podmiotami	Czerpanie z dotychczasowych kontekstów' miejsc	Kreowanie nowych funkcji	Tworzony przez Miasto	Współkreowany przez najemców	Różnorodna własność lokali	Kreujący zmiany społeczne	Wykorzystujący potencjał społeczno-kulturowy	Przeznaczony dla organizacji pozarządowych
Tematykacja przestrzeni	✓		✓	✓	✓	✓		✓			✓	
Tenant-mix	✓		✓	✓	✓	✓		✓				
Najem dedykowany	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Źródło: opracowanie własne

2.2 Przykłady dotychczasowych działań

Najem dedykowany jest nowatorskim sposobem zarządzania zasobem lokali użytkowych, wykraczającym poza tradycyjnie funkcjonujące formy najmu. Nie istnieją krajowe przepisy odnoszące się do profilowania lokali. W minionych latach, działania związane z tematyką przestrzeni zostały rozpoczęte na warszawskiej Pradze. Na zlecenie Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, firma EY stworzyła w 2018 roku koncepcję gospodarowania lokalami użytkowymi². Wiele polskich miast podjęło działania wpisujące się w formułę najmu dedykowanego, mimo że nie nosiły one takiej nazwy. Większość rozwiązań (zwłaszcza w sferze polityki czynszowej) będzie analizowana w dalszych rozdziałach, lecz warto wskazać konkretne przykłady, bądź pewne kierunki w zarządzaniu zasobem.

Na poziomie profilowania rodzaju handlu i usług, funkcjonuje w Łodzi konkurs „Lokale dla kreatywnych”. Jest to konkurs ofert na najem lokalu realizowany od 2012 roku, w ramach którego osoby związane z sektorem kreatywnym mogą wynająć lokale w centrum Łodzi na preferencyjnych warunkach. Dotyczy to prowadzenia w lokalu działalności handlowej lub usługowej dla wszelkiego rodzaju towarów będących wynikiem działalności designerskiej i artystycznej: tj. unikatowe i krótkoseryjne produkcje z zakresu mody odzieżowej, tkaniny artystycznej, sztuk plastycznych tj. grafika, malarstwo, rzeźba, jak i innych rodzajów sztuki użytkowej - fotografia, film, formy użytkowe, a także galerii sztuki, księgarni, antykwariatów oraz gastronomicznej z elementami propagowania kultury. Konkurs realizowany jest w edycjach, w których zgłoszenia oceniane są na podstawie zaproponowanej stawki czynszu najmu lokalu oraz pomysłu na biznes. Program ten jest racjonalny i wskazany z punktu widzenia długofalowego zarządzania finansami publicznymi, ponieważ przywraca społeczności lokalnej opuszczone i zaniedbane przestrzenie, które latami, opłacane z pieniędzy podatników, psuły wizerunek centrum miasta. W 2015 roku powstał pierwszy przewodnik po Lokalach dla kreatywnych, który pokazuje najciekawsze przykłady. Podobne formuły zostały przyjęte w innych miastach.

W trosce o estetykę przestrzeni, Miasto Lublin od 2017 r. prowadzi konkurs „Kreatywne Przemiany”³. W ramach konkursu, przedsiębiorcy działający na terenie Śródmieścia składają propozycje strategii rozwoju swojej działalności. Autorzy najlepszych prac konkursowych w nagrodę biorą udział w warsztatach wykańczania i dekoracji wnętrz zorganizowanych na terenie ich lokalu. Zmiana wizerunku lokalu jest trwałym i widocznym rezultatem warsztatów. Dodatkowo osoby realizujące warsztaty sugerują i wspierają działania podnoszące rozpoznawalność i rentowność firmy.

W ramach działań związanych z estetyką wystroju lokali użytkowych powstał projekt „re:design”⁴ (realizowany przez Stowarzyszenie Traffic Design), którego celem jest wymiana szyldów w zakładach rzemieślniczych w Gdyni oraz Warszawie. Podobne działanie pojawiło się w Łodzi, w ramach Łódź Design Festival. W Warszawie od paru lat funkcjonują programy wspierające tradycyjne rzemiosło. Liderem tego typu działań jest Muzeum Warszawskiej Pragi, które (w ramach projektów „Wykonane na prawym brzegu. Rzemieślnicy” oraz Modelowej Rewitalizacji Miast „Rewitalizacja – wspólna sprawa” od 2015 roku) realizuje szereg działań związanych z praskim dorobkiem rzemieślniczym. W ramach szeregu działań, powstała mapa dokumentująca współczesnych praskich rzemieślników, odbyły się 2 edycje Festiwalu Rzemiosła oraz szkolenia zawodowe z mistrzami rzemiosła. Jednym z elementów projektu jest współpraca Wydziału Wzornictwa ASP w Warszawie, gdzie powstają

² Więcej na <http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/wspolnasprawa/o-ywienie-gospodarcze>

³ Więcej na: <https://gospodarczy.lublin.eu/centrum-informacji/blog/kreatywne-przemiany>

⁴ Więcej na: <https://www.trafficdesign.pl/projekty/redesign>

prototypy, które mogą być wdrażane przez rzemieślników, aby dostosowywali produkty do współczesnych wymagań. Całość działań doprowadziła do powstania Zespołu ds. Zachowania i Rozwoju Rzemiosła przy burmistrzu Dzielnicy Praga Południe. W Muzeum regularnie odbywają się „Targi Rzemieślnicza Strona Wisły”. W ramach modelowej rewitalizacji powstał także Praski przewodnik sztyldowy oraz utworzono nowe funkcje do wspierania przedsiębiorców tzw. Liderki Obszaru⁵.

W trosce o kierunek rozwoju przedsiębiorczości (w ramach projektu „Modelowej Rewitalizacji Miast” „Starachowice od nowa”) powstało w Starachowicach Centrum Społecznej Odpowiedzialności Biznesu, które w znacznej mierze powstało z inicjatywy lokalnych przedsiębiorców i stanowi platformę do wytyczania kierunków rozwoju gospodarczego Starachowic. W ramach społecznej odpowiedzialności biznesu, prowadzona jest dyskusja na temat wzajemnego wpływu działalności gospodarczej na przemiany społeczne i demograficzne. W działaniach Centrum uczestniczy szereg lokalnych przedsiębiorców. Poza tym, w Starachowicach powstaje wspólna przestrzeń współpracy dla przedsiębiorców współfinansowana przez lokalny biznes. Ciekawe rozwiązania w temacie ożywienia gospodarczego prowadzi w ramach projektu modelowego Konin, który opracował cały zestaw narzędzi do ożywienia gospodarczego⁶, oraz Leszno – Stacja Biznes⁷.

W całej Polsce, powstaje coraz więcej programów, wspierających przedsiębiorców w zakresie pomocy prawnej. Urząd Miasta Łodzi wspólnie z Urzędem Skarbowym, Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, Sanepidem, Głównym Urzędem Statystycznym, Powiatowym Urzędem Pracy, Łódzką Agencją Rozwoju Regionalnego, prowadzą porady dla przedsiębiorców i dla tych, którzy planują założyć działalność gospodarczą. Poza tym, Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości prowadzi zajęcia doradczo-mentorskie, w ramach których można rozpocząć pracę z mentorem – doświadczonym przedsiębiorcą, który przez maksymalnie 6 miesięcy będzie „prowadził pod rękę”, towarzysząc przedsiębiorcy w procesie zmiany. Miasto Łódź oferuje także program pomocowy „Łódzka Rewita” dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, polegający na dofinansowaniu powstających przedsiębiorstw.

W Łodzi funkcjonuje Menager ds. ulicy Piotrkowskiej, odpowiedzialny za promocję i imprezy w ścisłym centrum miasta. Jest także naturalnym łącznikiem pomiędzy UMŁ, a funkcjonującym biznesem przy najważniejszej ulicy handlowej Łodzi. Jego działania w dużym stopniu przyczyniły się do wsparcia lokalnej przedsiębiorczości w trakcie kompleksowego remontu ulicy w latach 2015-2016. W ramach działań Managera powstała aplikacja, która jest przewodnikiem po ulicy Piotrkowskiej i funkcjonujących lokalach. Bliźniacze funkcje powstają w innych dużych miastach, tj. Bydgoszczy czy Gdańsku.

W przestrzeniach polskich miast powstaje coraz więcej miejsc, które mają cechy tematyzacji. W Łodzi prywatni właściciele adaptują przestrzeń starych śródmiejskich fabryk z przeznaczeniem na działalność kreatywną oraz gastronomiczną. Dobrym przykładem jest OFF Piotrkowska, przestrzeń zaadaptowana po starej fabryce stała się jedną z wizytówek Łodzi. Podobne działanie jest realizowane przy ul. Piotrowskiej 217, a także w nowo powstających punktach, np. Monopolis, Ogrody Geyera w Łodzi, czy Stocznia Cesarska w Gdańsku. Wszystkie te przestrzenie mają cechy centrów handlowych

⁵ Więcej na: <https://rewitalizacja.um.warszawa.pl/wspolnasprawa/o-ywienie-gospodarcze>
<https://rewitalizacja.um.warszawa.pl/wspolnasprawa/rzemie-lnicy>

⁶ Więcej na: <https://rewitalkonin.pl/zestaw-narzedzi-ozywienia-gospodarczego-obszaru-rewitalizacji-starowka-pilotaz/>

⁷ Więcej na: <http://stacjabiznes.leszno.pl/>

z uwagi na ograniczony, półotwarty obszar oraz spójną promocję, wraz z szeroką ofertą kulturalną. Jednak w odróżnieniu od wielu centrów handlowych, są one organicznie wrośnięte w tkankę miejską, są dobrymi przykładami adaptacji starych przestrzeni, ściśle nawiązując do ich rodowodu.

Ciekawym przykładem samorodnej koncentracji danego rodzaju działalności jest ulica Jaracza w Łodzi, gdzie kumulują się salony sukni ślubnych oraz powiązanych działalności.

Ryc. 1. Przykłady działań wpisujących się w formułę najmu dedykowanego



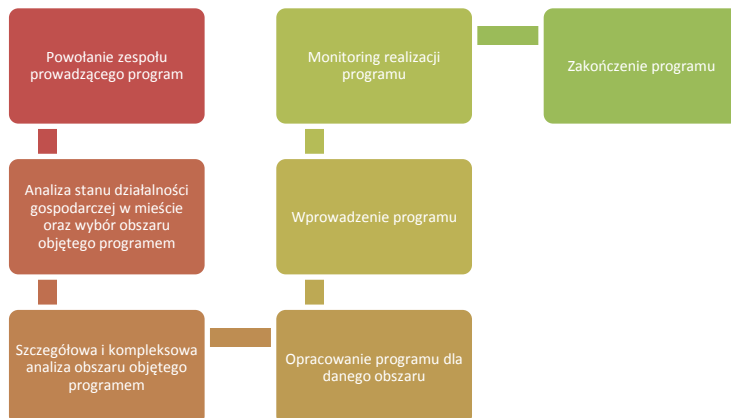
Źródło: opracowanie własne UMŁ

2.3 Zakres programu

Ramy merytoryczne

Formuła najmu dedykowanego powinna być implementowana zgodnie z projektowym działaniem podzielonym na poszczególne etapy. Każdy kolejny rozdział będzie wskazywał na kroki milowe, które należy osiągnąć, by móc przejść do następnego etapu.

Ryc. 2. Etapy wprowadzania formuły najmu dedykowanego



Źródło: opracowanie własne

Ramy programowe

Koncepcja programu związana jest z kompleksowym wsparciem przedsiębiorców prowadzących działalność na wyznaczonym pilotażowym obszarze. Z uwagi na to, iż obszar rewitalizacji (oraz występujące na nim problemy) obejmuje całą śródmiejską część Łodzi, należy dokonać delimitacji obszaru do określonego kwartału ulic. Celem programu jest ożywienie gospodarcze na określonym obszarze miasta. Przygotowując działania, należy spojrzeć jak najszerzej na zagadnienia związane z funkcjonowaniem przedsiębiorczości. Każda działalność ma swoją specyfikę zależną m.in. od rodzaju oferowanych usług, charakterystyki klientów, miejsca funkcjonowania, dostępności, otoczenia prawnego. Dlatego też należy je przeanalizować, określić ich potencjały oraz słabości, a następnie określić, jakie działania w sposób najbardziej efektywny i możliwy będą w stanie wesprzeć istniejące firmy.

Ryc. 3. Ramy programowe formuły najmu dedykowanego



Źródło: opracowanie własne UMŁ

➤ **Komunalna polityka czynszowa**

Kluczowym elementem programu jest gruntowna analiza obowiązujących przepisów związanych z najmem lokali, które określają reguły najmu; systemu określania stawek i ulg oraz wzajemnych zobowiązań najemcy z jednostkami miejskimi. W ramach programu, należy zastosować odpowiednie zmiany w przepisach, wprowadzające narzędzia do sprawnego rozwoju i funkcjonowania działalności gospodarczej. Część zmian może być następnie implementowana na cały zasób miejski. Przyjęte rozwiązania powinny w jak największym stopniu wpłynąć na możliwość funkcjonowania działalności gospodarczej, prowadząc do zasiedlenia jak największej liczby pustostanów. W końcowym efekcie, stawki czynszu dla funkcjonujących przedsiębiorców, powinny osiągnąć konkurencyjny poziom ze stawkami w zasobie prywatnym.

➤ **Zasób lokali użytkowych**

Najem dedykowany w największym stopniu odnosi się do zasobu lokali użytkowych; jest to jedna z możliwych form oddziaływania na warunki prowadzenia działalności gospodarczej. Program będzie miał za zadanie szczegółową analizę funkcjonujących lokali oraz pustostanów pod kątem prowadzonej w nich działalności, kosztów funkcjonowania, stanu technicznego i możliwości zmian w celu wypracowania rozwiązań wspierających prowadzenie działalności. W głównej mierze analizie podlegać będą lokale komunalne.

➤ **Estetyka lokali oraz przestrzeń wokół lokali**

Niezbędnym działaniem jest analiza całego otoczenia lokali użytkowych. Dotyczy to zwłaszcza estetyki lokali, oraz możliwości korzystania z najbliższej przestrzeni lokalu, układu komunikacyjnego, organizacji ruchu, bliskości transportu publicznego oraz dostępności miejsc parkingowych. Wszystkie te elementy powinny być przeanalizowane pod kątem wpływu na działalność gospodarczą. Należy także określić ważne punkty na obszarze, przede wszystkim instytucje publiczne oraz inne obiekty generujące duży ruch pieszy i kołowy. Działania wprowadzające formułę najmu dedykowanego powinny móc (w zależności od potrzeb) wpływać na wszystkie ze wspomnianych obszarów.

➤ **Promocja i współpraca**

Jednym z działań towarzyszących tworzeniu tenant-mixu w centrach handlowych jest spójna polityka promocyjna. Powinna ona wspomagać informowanie o funkcjonującej działalności. Coraz większa koncentracja promocji i informacji oraz ilość odbiorców treści w Internecie sprawia, iż tym sposobem można dotrzeć do dużej liczby mieszkańców. Należy także prowadzić nowoczesny sposób ofertowania wynajmu zasobu, tak by potencjalny najemca dostał komplet informacji o lokalu i warunkach najmu. Jednym z elementów promocji obszaru mogą być imprezy prowadzone na danym obszarze oraz wspólne karty lojalnościowe, bądź inne działania prowadzone wspólnie przez najemców oraz Miasto. Zasadnym działaniem jest zbudowanie platformy współpracy np. powołując Radę Przedsiębiorców jako ciało koordynujące wspólne działania oraz opiniodawcze dla działań miasta. Całość działań powinna być prowadzona przez wyznaczoną do tego osobę, tzw. Koordynatora programu.

Jednym z kluczowych działań jest współpraca Miasta z prywatnymi właścicielami lokali. Wspólne próby promocji całego obszaru oraz współpracy we wprowadzaniu tych samych funkcji mogą przynieść obopólną korzyść.

➤ Wsparcie merytoryczne i prawne

Ilość nakładanych przez prawo zobowiązań wobec działalności gospodarczej sprawia, iż właściciele firm często nie orientują się z jakich obowiązków muszą się na bieżąco wywiązywać, by zgodnie z prawem prowadzić działalność. Stale zmieniające się przepisy prawa często powodują, iż przedsiębiorcy poświęcają dużo czasu na rzeczy niezwiązane bezpośrednio z prowadzeniem i udoskonaleniem biznesu, tylko skupiają się na sferze formalnej. Działania związane z programem powinny ułatwić dostęp do specjalistów ze sfery publicznej, takich jak np. Urząd Skarbowy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych czy Powiatowy Urząd Pracy.

Wsparcie merytoryczne i prawne będzie dotyczyło także możliwości pozyskiwania różnego rodzaju środków na prowadzenie działalności np. środków miejskich, unijnych czy z innych programów pomocowych. Działać będzie także wsparcie w obszarze funkcjonowania biznesu tj. analizy rynku/konkurencji, pozycjonowanie, marketing kierowany itp.

Ramy organizacyjne

Formuła najmu dedykowanego, pomimo długodystansowego założenia, powinna być określona w paru konkretnych etapach i przewidywać wprowadzenie różnorodnych narzędzi i zmian w określonym czasie. Z uwagi na interdyscyplinarny charakter działań (od zarządzania lokalami po akcje promocyjne) oraz nowatorskie przedsięwzięcia, zasadne jest stworzenie celowego zespołu, którego zadaniem będzie przygotowanie całościowego planu zmian i który organizacyjnie będzie realizował wprowadzenie formuły najmu dedykowanego.

Zespół ds. opracowania i wprowadzenia programu najmu dedykowanego

Zespół powinien składać się z przedstawicieli jednostek miejskich zajmujących się zarządzaniem zasobem lokalowym, tworzeniem polityki lokalowej, wspieraniem działalności gospodarczej, partycypacją społeczną, tworzeniem promocji, architekturą miasta oraz organizacją ruchu. Dobrym wsparciem działań zespołu mogą być przedstawiciele przedsiębiorców, w postaci np. prezesa izby handlowej, czy członka Komitetu Rewitalizacji. Do współpracy w ramach działania zespołu można zaprosić przedstawicieli szkół wyższych zajmujących się polityką przestrzenną. Udział specjalistów z różnych dziedzin zapewni szersze spojrzenie na całość działań zespołu. Zespół powinien być umocowany na poziomie zarządzenia prezydenta miasta oraz posiadać określone zadania oraz kompetencje. Z uwagi na obecność przedstawicieli różnych jednostek, warto korzystać z narzędzi, które są w ich kompetencjach tj. dostęp do bazy lokali, możliwość przeprowadzenia działań partycypacyjnych, promocyjnych oraz opracowania zmian w przepisach dot. lokali bądź transportu. Kierowniczą rolę w zespole powinien mieć odpowiedni dyrektor odpowiedzialny za sprawy wsparcia przedsiębiorczości, bądź rewitalizacji.

Końcowym efektem pracy zespołu powinno być wprowadzenie najmu dedykowanego na wybranym obszarze. Działania zaproponowane w modelu powinny być modyfikowane na bieżąco, zgodnie z zaistniałymi potrzebami.

Zarządzenie Nr 9005/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 25 lipca 2018 r. w sprawie powołania Zespołu do spraw opracowania i wprowadzenia programu najmu dedykowanego⁸ określa zadania i kompetencje zespołu następująco:

⁸ Tekst Zarządzenia stanowi załącznik do dokumentu. Wszystkie lokalne akty prawne Miasta Łodzi są dostępne na <https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow-prawnych/akty-prawne/>

- *opracowanie założeń programu najmu dedykowanego;*
- *opracowanie propozycji obszaru miasta Łodzi, który ma zostać objęty programem najmu dedykowanego;*
- *określenie wiodących usług występujących na obszarze;*
- *opracowanie wytycznych do ofert lokali użytkowych na wynajem i przedstawienie propozycji zmian zasad wynajmu lokali na terenie obszaru;*
- *monitorowanie prowadzenia procedury najmu lokali użytkowych na terenie obszaru;*
- *podejmowanie decyzji we wszystkich spornych i kluczowych kwestiach związanych z pracami Zespołu*

W skład Zespołu wchodzi przedstawiciele poniższych jednostek:

- *Biuro ds. Rewitalizacji* - prowadzenie i koordynacja spraw związanych ze społeczno-gospodarczym aspektem rewitalizacji;
- *Biuro Gospodarki Mieszkaniowej* - opracowywanie zasad i procedur wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz zasad wynajmowania lokali użytkowych;
- *Zarząd Lokali Miejskich* – jednostka zarządzająca komunalnym zasobem lokali;
- *Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej* - wspieranie podmiotów gospodarczych z terenu miasta;
- *Biuro Promocji Zatrudnienia i Obsługi Działalności Gospodarczej* - wspieranie przedsiębiorczości na terenie miasta;
- *Społeczny Pełnomocnik Prezydenta Miasta Łodzi ds. ulicy Piotrkowskiej – Menadżer Piotrkowskiej* - współpraca z mieszkańcami, przedsiębiorcami, handlowcami oraz właścicielami nieruchomości w obrębie ulicy Piotrkowskiej;
- *Wydział ds. Zarządzania Projektami* - wspieranie komórek organizacyjnych urzędu oraz miejskich jednostek organizacyjnych i pozostałych podmiotów miejskich w zakresie metodyki zarządzania projektami i programami;
- *Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków* - prowadzenie spraw związanych z tworzeniem parków kulturowych i organizowaniem ich ochrony;
- *Biuro Architekta Miasta* - prowadzenie spraw dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- *Biuro Strategii Miasta* - podejmowanie działań na rzecz strategicznego rozwoju miasta.

Ponadto, członkami Zespołu są przedstawiciele jednostek opiniotwórczych, niebędących przedstawicielami Urzędu Miasta Łodzi oraz innych podległych komórek organizacyjnych tj.:

- *Komitet Rewitalizacji* - wspieranie działań oraz funkcje opiniotwórczo-doradcze w czasie przygotowania, realizacji i oceny procesu rewitalizacji
- *Komisji Dialogu Obywatelskiego ds. polityki lokalowej* – zespół o charakterze inicjatywno-doradczym w zakresie polityki lokalowej Miasta Łodzi złożony z przedstawicieli NGO.

Dotychczas Zespół odbył 5 posiedzeń, podczas których zostały opracowane następujące zagadnienia:

- Posiedzenie I – omówienie zakresu programu oraz przyjęcie harmonogramu prac;
- Posiedzenie II – wybór obszaru pilotażowego oraz określenie narzędzi potrzebnych do wprowadzenia programu;
- Posiedzenie III – określenie Interesariuszy programu oraz form pozyskiwania informacji;

- Posiedzenie IV – analiza istniejących lokali użytkowych na obszarze pilotażowym;
- Posiedzenie V – omówienie treści niniejszego dokumentu.

Ponadto, członkowie Zespołu odbywali spotkania w pomniejszonym składzie w temacie planowanych do wprowadzenia narzędzi prawnych na obszarze pilotażowym.

Dalsze działania Zespołu omówione są w rozdziale 6.

Rozdział 3. Łódzkie uwarunkowania prowadzenia działalności gospodarczej

W trakcie tworzenia Gminnego Programu Rewitalizacji określono obszar rewitalizacji na całej śródmiejskiej części Łodzi (obejmuje 6,08% powierzchni miasta wraz z 22,83% populacji Łodzi). Na całym obszarze występują podobne problemy, włącznie z degradacją strefy gospodarczej. Jak już wcześniej zostało wspomniane, formuła najmu dedykowanego powinna swoim zasięgiem obejmować określony obszar miasta złożony z paru ulic lub kwartałów. W związku z tym, pierwszym działaniem zespołu jest delimitacja obszaru objętego programem. Należy określić, jaki obszar miasta wymaga wsparcia poprzez wprowadzenie zmian w prawie oraz działań zarządczych, pomocowych i aktywizacyjnych. By móc tego dokonać, powinno się przeanalizować główne gminne dokumenty, prowadzone w mieście remonty oraz planowane zmiany w przestrzeni oraz przeprowadzić inwentaryzację zasobu lokali użytkowych. W trakcie prowadzenia analizy, może się okazać, iż potrzeba wprowadzenia programu istnieje w dużej części miasta, bądź jego różnych fragmentach. Należy wówczas wyznaczyć osobne obszary, które będą objęte programem, niezależnie od siebie. Każda część miasta posiada swoją specyfikę, co sprawia, iż po przeanalizowaniu stanu miasta, wyznaczone obszary będą potrzebować różnych działań.

3.1 Strategiczne dokumenty lokalne

Działania związane z wprowadzeniem formuły najmu dedykowanego powinny mieć powiązanie z dokumentami systemu planowania strategicznego w mieście. Należy wziąć pod uwagę wszystkie dokumenty określające wieloletnią politykę miasta w sferze przestrzeni miasta oraz działalności gospodarczej. W przypadku miasta Łodzi są to:

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+

Strategia⁹ przyjęta Uchwałą Nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+”. Strategia definiuje długookresowe wyzwania i problemy. Dokument jest podstawą planowania miejskich inwestycji oraz działań lokalnego samorządu. Punkt 3 *Filaru: Gospodarka i infrastruktura* mówi o stymulowaniu wzrostu inicjatyw gospodarczych za pomocą m.in. zachęt czynszowych.

Gminny Program Rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji¹⁰ (GPR) został przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXV/916/16 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi z dnia 28 września 2016 r. GPR zawiera szczegółową diagnozę, cele oraz przedsięwzięcia realizowane na obszarze rewitalizacji. Zawiera on szereg analiz odnoszących się do obszaru rewitalizacji, w tym także te związane

⁹ Dostępna na: <https://uml.lodz.pl/dla-mieszkancow/o-miescie/strategia-lodzi-i-planowanie/strategia-zintegrowanego-rozwoju-lodzi-2020/>

¹⁰ Dostępny na: <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/rewitalizacja/co-to-jest-rewitalizacja/gminny-program-rewitalizacji-miasta-lodzi/>

z działalnością gospodarczą na terenie obszaru rewitalizacji objętego programem. W rozdziale 2.1.1.2 w punkcie 1 wskazane są negatywne zjawiska gospodarcze występujące na obszarze rewitalizacji. Następnie, w rozdziale 2.1.3.5. wskazane są potrzeby w zakresie pobudzania przedsiębiorczości i ożywienia gospodarczego

Skala i charakter potrzeb w zakresie pobudzania przedsiębiorczości zostały ocenione następująco:

- 1) Potrzebne są nowe zróżnicowane przestrzenie dla działalności gospodarczej. Trzeba też tworzyć warunki dla ożywiania gospodarczego wewnątrz kwartałów: wspierać ożywianie parterów w oficynach, innych powierzchni i obiektów. Należy wspierać zagospodarowywanie obiektów pofabrycznych na działalność gospodarczą: powierzchnie biurowe, usługowe, produkcyjne lub handlowe.*
- 2) Należy wspierać inkubatory, klastry i sieci współpracy przedsiębiorców. Trzeba planować i wspierać tematyzację przestrzeni miejskiej: terytorialne zagęszczenia i skupiska działalności o podobnym lub uzupełniającym się charakterze, np. skupiska działalności gastronomicznej, tradycyjnych rzemiosł, usług kreatywnych, usług rekreacyjno-lifestylowo-prozdrowotnych, kwartały tematyczne itd.*
- 3) Potrzebne jest wspieranie przedsiębiorców z branży kreatywnej oraz tradycyjnych rzemiosł.*
- 4) Należy wspierać inicjatywy polegające na przestrzennym koncentrowaniu oferty kreatywnej i unikatowej oraz tradycyjnej działalności rzemieślniczej w określonych częściach obszaru rewitalizacji, w tym wspieranie nauki młodych adeptów rzemiosł oraz osób przekwalifikowujących się do wykonywania tradycyjnych rzemiosł. Rozwijać postawę przedsiębiorczą, szczególnie wśród dzieci i młodzieży.*
- 5) Ważne jest, aby kreować postawy przedsiębiorcze wśród dzieci i młodzieży. „Przedsiębiorczość” to nie tylko ‘prowadzenie przedsiębiorstwa’, ale także postawa bycia przedsiębiorczym, samosternowność, gotowość do wyznaczania sobie celów i podejmowania ryzyka.*
- 6) Trzeba budować spójne systemy identyfikacji wizualnej i reklamy, inicjować wzbogacanie przestrzeni miejskiej o dobrze zaprojektowany system szyldów i reklam, trafnie wkomponowany w krajobraz kulturowy Łodzi.*
- 7) Jest także konieczne oddziaływanie na rzecz nowoczesnych branż gospodarki i synergii z nauką.*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Studium¹¹ zostało przyjęte Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*” z dnia 28 marca 2018 r. Zawiera diagnozę aktualnej sytuacji społeczno gospodarczej gminy i uwarunkowań jej rozwoju dającą rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju, a także określa kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, czyli podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez samorządy lokalne.

Poniżej znajduje się skrócony wyciąg ze Studium związany z centrum Łodzi wraz z informacją w jaki sposób oddziałuje na działalnością gospodarczą.

¹¹ Studium dostępne na: <https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/>

Obszar funkcjonalny śródmieścia Łodzi pokrywa się z granicami tzw. Strefy Wielkomiejskiej¹², a jego otoczenie – ze strefą współczesnego rozwoju. Według danych z 2013 roku Strefa Wielkomiejska, skupia niespełna 5% powierzchni miasta (w tym ok 10,71% wszystkich terenów istniejącej strefy zurbanizowanej zwartej). W jej granicach mieszka około jedna piąta mieszkańców Łodzi i pracuje około jedna trzecia wszystkich pracujących. Wskazuje to na dużą intensywność użytkowania tego fragmentu miasta oraz znaczną gęstość zabudowy.

Z uwagi na wieloletnie zaniedbania w utrzymaniu stanu technicznego znacznej części zabudowy, znaczna część SW oraz obszaru wymaga szeregu działań związanych z kompleksowymi remontami nieruchomości oraz dróg. Dotyczy to także lokali użytkowych. Odpowiedzią na ten stan rzeczy są działania rewitalizacyjne związane z Rewitalizacją Obszarową Centrum Łodzi (a wcześniej z programem Miasto Kamienic). Pomimo szerokiego zakresu działań remontowych, istotne jest przyjęcie długofalowej polityki remontowania zasobu nieruchomości. Brak tego typu uwarunkowań powoduje niepewność prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach usytuowanych w nieruchomościach należących do miasta.

W rejonie Strefy Wielkomiejskiej można wyróżnić co najmniej trzy główne, różniące się od siebie, kategorie przestrzeni handlowych, cechujące się zróżnicowanym charakterem funkcjonalnym i typologią zabudowy. Obejmują one m.in.:

- Współczesne obiekty handlowe obsługujące obszar metropolitalny, w tym m.in. trzy nowoczesne centra handlowe z rozbudowanym zestawem usług rozrywkowych (tzw. Centra trzeciej generacji – CH Galeria Łódzka) oraz centrum handlowe czwartej generacji (tzn. z rozbudowanym programem usług dodatkowych m.in. hoteli, funkcji kulturalnych i rozrywkowych oraz przestrzeni publicznych – CH Manufaktura). Obiekty te cechuje znaczna skala oraz ponadlokalny zasięg oddziaływania,
- Starsze centra handlowe – obiekty pełniące funkcje handlowe zrealizowane przed 1989 rokiem i nadal realizujące swoje funkcje jak np. domy towarowe – Dom Handlowy Central oraz mniejsze domy towarowe realizowane w latach dziewięćdziesiątych, pełniące swoje funkcje (CH Saspol),
- Obiekty „tradycyjnego” handlu, często o lokalnym zasięgu i charakterze, skupione w ramach głównych ulic handlowych (ul. Piotrkowskiej jako nadrzędnej, ale także ulic: Zielonej, al. Piłsudskiego, Zachodniej-Kościuszki, Struga), czy parterów użytkowych. Obiekty te spełniają ważną rolę w strukturze śródmieścia, zwiększając jego atrakcyjność dla mieszkańców i zapewniając im artykuły pierwszej potrzeby, jak też konkurując z ofertą centrów handlowych artykułami specjalistycznymi (np. wyspecjalizowane sklepy muzyczne, antykwiariaty itp.).

¹² „Strefa Wielkomiejska” to obszar szeroko rozumianego centrum Łodzi, wyznaczony w oparciu o zakres przestrzenny zwartej struktury historycznej: kwartałów zabudowy kamienicznej, zespołów fabrycznych oraz parków i ogrodów. Powierzchnia Strefy Wielkomiejskiej wynosi 1 400 ha, w tym obszarze znajduje się cała ulica Piotrkowska (wraz z otoczeniem rynku Starego i Bałuckiego od północy), skrajna zachodnia granica opiera się na alei Jana Pawła II, zaś wschodnia na ulicy Kopcińskiego. Strefa jest zamieszkała przez 21% populacji miasta. Obszar ten definiuje Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, przyjęta uchwałą nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. Strefa Wielkomiejska jest najstarszą strukturą miejską Łodzi, najlepiej ukształtowaną urbanistycznie, zawierającą najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów. Charakter Strefy decyduje o tożsamości Łodzi, jej granice zostały delimitowane w Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, przyjętej uchwałą nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.

Bliskość położenia wielkopowierzchniowych obiektów w okolicach obszaru pilotażowego oddziałuje na jego przestrzeń, przejmując znaczą część funkcji handlowych (zwłaszcza związanych z modą) oraz rozrywkowych (kino, centrum wspinaczkowe itp.) Ogólnopolską tendencją jest lokowanie dużych marek odzieżowych w centrach handlowych. Możliwość przejęcia tego typu funkcji jest na ten moment prawie niemożliwa.

W wyniku procesu transformacji Łódź uległa przekształceniu z ośrodka przemysłowego na miasto o charakterze usługowym, o czym świadczy wysoki odsetek pracujących w sektorze usług.

W Łodzi tradycyjne ulice handlowe koncentrują się w strefie ul. Piotrkowskiej, stanowiącej najdłuższy ciąg handlowy w mieście. Ich rola i znaczenie w strukturze handlu w ostatnim czasie znacznie zmalała. W latach 2000-2007 w obrębie ul. Piotrkowskiej widoczne były istotne zmiany jakościowe i ilościowe, m.in. znacznie zmalała liczba zlokalizowanych tam sklepów i tym samym wzrosła podaż wolnych lokali. Najwyższy spadek liczby sklepów miał miejsce na odcinku między ulicami 6 Sierpnia-Traugutta, a Struga-Tuwima. Liczba punktów handlowych w okresie od 2000 do 2007 roku zmniejszyła się tam o około 40% (z 97 do 55). Likwidacja dotyczyła głównie placówek handlowych z branży odzieżowej. Obecnie wzdłuż ul. Piotrkowskiej mieszczą się przede wszystkim obiekty biurowe z siedzibami banków i instytucji finansowych, puby, restauracje oraz sklepy z tanimi artykułami – widoczny jest niski udział butików w rynku najemców. Podobna sytuacja obserwowana jest przy ulicach bezpośrednio przylegających do ul. Piotrkowskiej. Częściowo zachowały się jednak tradycyjne ciągi handlowe, oferujące wyspecjalizowane artykuły, m.in. ul. Jaracza, przy której koncentrują się butiki z modą ślubną.

Istotny wpływ na przemianę charakteru głównej ulicy handlowej i jej otoczenia miała m.in. lokalizacja w jej bliskim sąsiedztwie (tj. w promieniu 1 km) dwóch centrów handlowych o dużej skali oddziaływania, do których przeniosły się butiki renomowanych firm odzieżowych. Być może szansą powrotu drobnego handlu do centrum miasta będzie rozwój sklepów oferujących odmienny asortyment niż centra handlowe, np. autorskie kolekcje i towary nie pochodzące ze sklepów sieciowych.

Według raportu BNP Paribas Real Estate do głównych ulic handlowych ¹³ w Łodzi należą ulice: Piotrkowska, Zachodnia, Zielona i al. Piłsudskiego. Z raportu wynika, że sytuacja handlu przy głównych ciągach handlowych nie jest najlepsza – odznaczają się one stosunkowo wysokim wskaźnikiem pustostanów, około 10% (Warszawa – 7%, Kraków – 2%, Wrocław – 9%). Może to wynikać z niskiej atrakcyjności oferowanej powierzchni handlowej lub dużej konkurencji pomiędzy istniejącymi obiektami handlowymi.

Regulacje związane ze sprzedażą alkoholu

Nowelizacja przepisów (Ustawa o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi) z marca 2018 r. rozszerzyła uprawnienia gminy dotyczące sprzedaży alkoholu. Rada Miasta ustala (w drodze uchwały) liczbę punktów sprzedaży napojów zawierających powyżej 4,5 proc. alkoholu (z wyjątkiem piwa), przeznaczonych do spożycia poza miejscem jak i w miejscu sprzedaży. Liczba punktów sprzedaży i ich usytuowanie muszą być dostosowane do potrzeb ograniczania dostępności alkoholu, określonych w gminnym programie profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych.

Aktualnie przyjęte maksymalne liczby zezwoleń prezentują się następująco:

- do 4,5 proc. zawartości alkoholu oraz piwa – 1900 zezwoleń,

¹³ Raport dostępny na: https://www.realestate.bnpparibas.pl/bnppre/pl/home-cfo9_1631990.html

- powyżej 4,5 proc. do 18 proc. zawartości alkoholu (z wyjątkiem piwa) - 1800 zezwoleń,
- powyżej 18 proc. zawartości alkoholu – 1700 zezwoleń,
- sprzedaż alkoholu przeznaczonego do spożycia w miejscu sprzedaży – 3600 zezwoleń,
- sprzedaż alkoholu przeznaczonego do spożycia poza miejscem sprzedaży -1800 zezwoleń.

Miejsca sprzedaży i podawania napojów alkoholowych muszą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 50 metrów od obiektów chronionych takich jak:

- Przedszkola, szkoły, placówki oświatowo-wychowawcze, placówki artystyczne, poradnie psychologiczno-pedagogiczne, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, młodzieżowe ośrodki socjoterapii, specjalne ośrodki szkolno-wychowawcze, specjalne ośrodki wychowawcze dla dzieci i młodzieży wymagające specjalnej organizacji nauki, placówki zapewniające opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem zamieszkania,
- Budynki kultu religijnego,
- Placówki wsparcia dziennego,
- Dienne i całodobowe oddziały terapii uzależnień i oddziały leczenia alkoholowych zespołów abstynencyjnych,
- Samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej np. „Miejskie Centrum Terapii i Profilaktyki Zdrowotnej im. bł. Rafała Chylińskiego w Łodzi”,
- Ośrodki pomocy społecznej, domy pomocy społecznej, placówki specjalistycznego poradnictwa, placówki opiekuńczo-wychowawcze, ośrodki interwencji kryzysowej, specjalistyczne ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie,
- Schroniska, noclegownie oraz inne placówki dla osób bezdomnych,
- Kąpieliska lub inne miejsca wykorzystywane do kąpieli.

Wspomniana nowelizacja upoważnia radę gminy do regulacji sprzedaży i podawania napojów alkoholowych w godzinach nocnych. W marcu i kwietniu 2018 roku odbyły się konsultacje społeczne dotyczące ograniczenia sprzedaży alkoholu w sklepach na terenie miasta Łodzi w godzinach nocnych (w formie otwartych spotkań, propozycji i opinii na piśmie oraz internetowej ankiety „Vox Populi”).

Wyniki prezentują się następująco:

- Sondaż (reprezentatywna grupa 1000 osób):

Nie – 50%, Ograniczać w całym mieście – 32%, Ograniczać w centrum – 8%, Brak zdania – 10%

- Formularze konsultacyjne (496 ważnych ankiet):

Czy ograniczać w centrum:

Nie – 54%, Tak (od 22 do 6) – 33%, Tak (od 00 do 6) – 12%

Czy ograniczać w całym mieście:

Nie – 59%, Tak (od 22 do 6) – 28%, Tak (od 00 do 6) – 11%

- Vox Populi (2599 osób):

Czy ograniczać w centrum:

Nie – 64%, Tak (od 22 do 6) – 24%, Tak (od 00 do 6) – 13%

Czy ograniczać w całym mieście:

Nie – 68%, Tak (od 22 do 6) – 20%, Tak (od 00 do 6) – 12%.

W związku z wyraźnie negatywnym odbiorem propozycji ograniczenia, nie zostały wprowadzone przepisy ograniczające nocną sprzedaż alkoholu w Łodzi.

Powyższe zapisy są uregulowane w:

- Uchwała Nr LXXIII/1974/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie *ustalenia na terenie Miasta Łodzi maksymalnej liczby zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych z późniejszymi zmianami*,
- Uchwała Nr LXXIII/1975/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2018 r. w sprawie *zasad usytuowania na terenie Miasta Łodzi miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych*

3.2 Przepisy prawa dotyczące najmu lokali użytkowych

Lokalne przepisy prawa¹⁴ związane z wynajmem i zarządzaniem komunalnymi lokalami użytkowymi mieszczą się w następujących dokumentach:

- Uchwała Nr XXXIII/876/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie *ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi*,
- Zarządzenie Nr 3270/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 kwietnia 2016 r. w sprawie *regulaminów przetargów oraz ustalenia składów komisji przetargowych z późniejszymi zmianami*,
- Zarządzenie Nr 5017/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie *szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu z późniejszymi zmianami*,
- Zarządzenia Nr 4117/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 27 czerwca 2016 r. w sprawie *ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe z późniejszymi zmianami*.

Podział na strefy

Lokale użytkowe będące w zasobie komunalnym miasta Łodzi zostały przyporządkowane do osobnych stref czynszowych. Wykaz stref ze wskazanymi ulicami jest dostępny w tabeli w załączniku nr 2 do Zarządzenia Nr 4117/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 27.06.2016 r. w sprawie *ustalenia podziału Miasta Łodzi na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe*.

Centralnie położoną strefą jest Strefa „0”. Są to lokale usytuowane na parterach budynków frontowych przy pl. Wolności oraz ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Mickiewicza i al. Piłsudskiego, mające wejście bezpośrednio z ulicy. Pozostałe strefy rozchodzą się promieniście od środka, którym jest ul. Piotrkowska i Strefa „0”. Podział na strefy wskazuje minimalną stawkę najmu za metr kwadratowy w zależności od umiejscowienia lokalu oraz rodzaju prowadzonej działalności. Jest on też podstawą do klasyfikowania do poszczególnych trybów najmu.

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

- przeznaczone na potrzeby publicznej służby zdrowia, pomocy społecznej, kultury, oświaty;
- lokale wynajmowane:
 - na rzecz podmiotów nieprowadzących działalności gospodarczej w wynajętym lokalu gminnym,
 - na bursy i internaty,
 - przez administrację rządową.

¹⁴ Akty prawne dostępne na: <https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow-prawnych/akty-prawne/>

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

Podział na strefy jest wygodnym narzędziem kwalifikacji lokali do trybów najmu. Istnieją 2 tryby najmu:

- Tryb przetargowy
- Tryb bezprzetargowy

Tryb przetargowy

Przetarg może odbyć się na następujące sposoby:

- nieograniczony w formie ustnej (licytacja)

Stosowany jest dla lokali użytkowych o powierzchni do 200 m². Z wyłączeniem lokali użytkowych położonych w strefie „0”, strefie „I” i „II” (jedynie lokale parterowe frontowe), oraz wszystkich po remoncie kapitalnym.

Z uwagi na średni metraż w posiadanym zasobie, jest to główny tryb wynajmu lokali. Ma on wygodne zastosowanie do szybkiego przebiegu przetargu, oraz możliwości przebijania innych ofert. Pewne zastrzeżenie budzi fakt, iż w tym przypadku, nie ma możliwości wzięcia pod uwagę innych warunków najmu niż cena.

- nieograniczony w formie pisemnej (konkurs ofert)

Stosowany jest dla lokali użytkowych o powierzchni większej niż 200 m² oraz dla lokali użytkowych położonych w strefie „0”, strefie „I” i „II” (wszystkie lokale parterowe frontowe), oraz wszystkich po remoncie kapitalnym.

W trybie konkursu ofert wynajmowane są wszystkie lokale niewynajęte w przetargu ustnym.

REKOMENDACJA: Największą wadą tego trybu jest brak możliwości zmiany oferty stawki najmu. Oferent nie może reagować na działania innych potencjalnych najemców i jest związany złożoną ofertą. Należałoby rozważyć możliwość poinformowania oferenta o średnich stawkach za lokal na danym odcinku ulicy w strefie, oraz średnich stawkach w strefie w zależności od prowadzonej działalności gospodarczej.

- ograniczony w formie pisemnej (konkurs ofert)

Przetarg ograniczony odbywa się w szczególnych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi, z wyłączeniem lokali położonych w strefie „0”.

Każdy lokal może być dwukrotnie wystawiony w przetargu (niezależnie od formy). Ta regulacja nie dotyczy lokali ze Strefy „0”, które to mogą zostać udostępnione tylko na zasadach konkursu ofert. Nie istnieją specjalne regulacje w zakresie ustalenia wywoławczej stawki czynszu w II przetargu.

Przedmiotem postępowania przetargowego jest wysokość stawki czynszu. Minimalna oraz wywoławcza stawka czynszu są ustalane na podstawie:

- Wskazanie dolnej granicy stawki,
- Podział na strefy „0”, „I”, „II”, „III”, „IV”,
- Ustalenie listy stawek minimalnych w strefach dla określonej formy działalności;

Przetarg jest ogłaszany przez Zarząd Lokali Miejskich na co najmniej 3 tygodnie przed przewidzianym terminem przetargu. Ogłoszenie o przetargu organizator zamieszcza w następujących miejscach:

- Biuletyn Informacji Publicznej
- Tablice informacyjne w siedzibie Zarządu Lokali Miejskich
- Strona internetowa Zarządu Lokali Miejskich

Każde ogłoszenie zawiera wykaz informacji nt. lokalu oraz warunków wynajmu. Są to:

- adres lokalu;
- wysokość wadium;
- stawka wywoławcza;
- strefa, w której położony jest lokal;
- rodzaj działalności;
- powierzchnia lokalu oraz ilość pomieszczeń;
- położenie lokalu;
- wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne;
- stan prawny budynku;
- zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych w lokalu, obciążających wynajmującego.

REKOMENDACJA: Należy rozważyć informowanie o przetargu w większym zakresie. Stałą praktyką, widoczną na rynku prywatnym, jest zamieszczanie informacji o możliwościach wynajęcia lokalu na witrynie lokalu. Zawarta informacja nie musi zawierać wszystkich elementów ogłoszenia, ważne jest wskazanie terminu przetargu oraz informacja o miejscu ogłoszenia. Należy także rozważyć możliwość stworzenia wyszukiwarki lokali na stronie internetowej Zarządu Lokali Miejskich w celu łatwiejszego dotarcia do lokalu. Wyszukiwarka mogłaby być systematycznie uzupełniana po każdym kolejnym przetargu. Poza tym, należy rozważyć możliwość zamieszczania planu lokalu. Należy także w ogłoszeniu podać dane kontaktowe do administratora nieruchomości, który dysponuje bezpośrednim dostępem do lokalu.

Oferta powinna zawierać:

- wysokość proponowanej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu bez podatku od towarów i usług (VAT);
- rodzaj proponowanej działalności (zgodny z podanym wykazem);
- propozycje zabezpieczenia majątkowego (stanowiącego równowartość rocznego zaoferowanego czynszu). Sposobami zabezpieczenia są kaucja, gwarancja bankowa, papiery wartościowe, weksle oraz inne.

Ponadto oferta powinna zawierać informacje o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych oraz przewidywane nakłady z tego tytułu - jeżeli lokal tego wymaga oraz informacje o możliwym zatrudnieniu.

Warunkami przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium, w określonej wysokości, miejscu i terminie. Osoby posiadające zaległości czynszowe z tytułu najmu są wyłączone z postępowania.

Zwyczajną ofertą jest najwyżej punktowana oferta powyżej wywoławczej. Jest ona wybierana przez komisję przetargową.

W przetargu ustnym komisja składa się z 4 członków (3 z głosem decydującym) reprezentujących UMŁ oraz Radę Miejską. W przetargu pisemnym komisja składa się z 7 członków (6 z głosem decydującym) reprezentujących UMŁ oraz Radę Miejską. Większy skład komisji wynika z większej złożoności przetargu, w tym ewentualności głosowania nad wyborem oferty. Komisja wybiera oferty kierując się wysokością zaoferowanej stawki czynszu; a także pozostałymi informacjami zawartymi w ofercie.

REKOMENDACJA: Należy rozważyć zmianę składu komisji przetargowej (w przypadku lokali położonych na obszarze rewitalizacji) i uwzględnić w jej składzie przedstawiciela Biura ds. Rewitalizacji.

Z zasady stawka czynszu jest głównym czynnikiem wyboru oferty. Istnieją jednak 2 możliwości gdy komisja może wybrać inną ofertę.

➤ Głosowanie obowiązkowe

W przypadku złożenia oferty przez najemcę, który utracił prawo do najmu lokalu z uwagi na przeznaczenie budynku do rozbioru, remontu kapitalnego lub przekazania zarządu nieruchomością innym podmiotom, a nie zalegał z opłatami czynszowymi (z wyłączeniem lokali ze strefy „0”),

REKOMENDACJA: Należy rozważyć rozszerzenie katalogu oferentów o planujących prowadzić tradycyjne rzemiosło (zgodnie z katalogiem w konkursie na „Lokale dla kreatywnych”), z zastrzeżeniem, iż oferta nie przekracza 20 % pomiędzy najwyższą a następną zaoferowaną stawką czynszu.

➤ Głosowanie nieobowiązkowe

W przypadku różnicy nieprzekraczającej 20 % pomiędzy najwyższą a następną zaoferowaną stawką czynszu Komisja przetargu pisemnego może zarządzić głosowanie tajne w celu wyłonienia najlepszej oferty.

W głosowaniu tajnym każdy z członków Komisji przetargu pisemnego ma do dyspozycji po 5 punktów, które rozdziela między rozstrzygane oferty. O wyłonieniu najlepszej oferty decyduje najwyższa suma punktów, składająca się z przydzielonych przez członków Komisji przetargu pisemnego i wynikających z wartości zaproponowanych stawek czynszu, przyjmując najwyższą stawkę jako 100 punktów, a pozostałe proporcjonalnie mniej. Głos Przewodniczącego Komisji przetargu pisemnego jest decydujący w przypadku uzyskania równej ilości punktów.

REKOMENDACJA: Wątpliwość w głosowaniu budzi fakt, iż do ważności przetargu wystarczy skład w liczbie ponad 50% członków. Każdy z członków komisji posiada po 5 punktów, dlatego w puli, w zależności od liczby obecnych członków może być różna ilość głosów od 20 do 30. Wpływa to na to, iż liczba członków składu ma wpływ na możliwość wyboru innej oferty. Dobrym rozwiązaniem byłoby ustalenie sumy punktów do proporcjonalnego podziału na obecnych na posiedzeniu członków komisji.

Umowy najmu są z zasady zawierane na czas nieoznaczony, dopuszczalnie na czas oznaczony. Wygrywający konkurs ofert zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 14 dni roboczych od dnia uzyskania zawiadomienia od organizatora przetargu o jego wygraniu. Termin ten ulega przedłużeniu do 30 dni w przypadku lokali, wymagających wykonania prac obciążających wynajmującego. Wówczas zawarcie umowy następuje w dniu przedłożenia przez Wynajmującego umowy w sprawie rozliczenia kosztów poniesionych na remont lokalu wraz z kosztorysem tych robót. Odstąpienie od wykonania prac obciążających wynajmującego może nastąpić za zgodą wygrywającego przetarg i wynajmującego wówczas zastosowanie na 14-dniowy termin.

REKOMENDACJA: W celu usprawnienia procesu zawarcia umowy w sprawie rozliczenia, najemca powinien otrzymywać szereg obowiązujących ekspertyz technicznych w celu przyspieszenia procesu podpisania umowy.

Tryb bezprzetargowy

Wykaz lokali wynajmowanych w trybie bezprzetargowym jest opublikowany na BIP oraz stronie ZLM wraz ze wszystkimi informacjami publikowanymi, jak w przypadku trybu przetargowego.

Do wynajmu w trybie bezprzetargowym kwalifikuje się lokale użytkowe położone poza strefą „0” niewynajęte w przetargach. Lokale wynajmuje się osobom chętnym, a także; partiom politycznym, związkom zawodowym, samorządom zawodowym, organizacjom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, organizacjom społeczno-zawodowym rolników, stowarzyszeniom, fundacjom i innym zrzeszeniom, szkołom międzynarodowym, posłom, senatorom, konsulom organom administracji rządowej i samorządowej. Co ważne, istnieje możliwość wynajmu lokali w strefie „0” fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie kultury sztuki i ochrony dóbr kultury.

W trybie bezprzetargowym wynajmuje się także lokale na rzecz ich byłych najemców, którzy złożyli wynajmującemu w dniu zdania lokalu użytkowego oświadczenie o chęci skorzystania z prawa do ich wynajęcia oraz nie są dłużnikami Miasta Łodzi. Powierzchnia lokalu nie może być większa bądź mniejsza o 30%, gdy zmiana jej jest wynikiem przeprowadzonego remontu budynku.

REKOMENDACJA: Wątpliwość budzi fakt ograniczenia do 30% różnicy powierzchni. Wracający najemcy w dużym stopniu chcą wrócić do lokalu z uwagi na umiejscowienie oraz okolicznych klientów. Należy znieść to ograniczenie z zastrzeżeniem, że jeżeli zmniejsza się ilość lokali użytkowych, a wszyscy byli najemcy chcą wrócić, to decyduje różnica w powierzchni do 30%, a następnie kolejność zgłoszeń.

Najemcom gminnych lokali użytkowych, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje przez Urząd Miasta Łodzi zamienne lokale użytkowe wynajmowane są w trybie bezprzetargowym. Przedmiotem najmu powinien być lokal użytkowy położony w tej samej strefie, w której znajdował się dotychczas wynajmowany lokal (z wyłączeniem strefy „0”), dla których przedmiotem najmu może być lokal usytuowany w strefie I lub niższej. Lokal powinien posiadać zbliżoną powierzchnię i warunki techniczne.

REKOMENDACJA: Należy zastanowić się nad zniesieniem ograniczenia związanego z powierzchnią, ewentualnie pozostawić decyzję o najmie lokalu o znacząco innej powierzchni w gestii Komisji Rady Miejskiej.

Istnieje także możliwość najmu lokalu przetargowego na takich samych zasadach. W tym przypadku, najemca musi zgłosić chęć najmu lokalu przetargowego na minimum 9 dni roboczych przed rozstrzygnięciem przetargu.

W przypadku braku dostępnych lokali możliwe jest, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi, zawarcie umowy na lokal w strefie o numerze o jeden wyższym lub niższym, a na czas określony terminem realizacji inwestycji Miasta Łodzi także w strefie „0”.

REKOMENDACJA: *Należy rozważyć możliwość zmiany lokalu na wyższą strefę bez decyzji Komisji Rady Miejskiej.*

Stawka czynszu pozostaje w wysokości obowiązującej jak w lokalu dotychczas zajmowanym, przy czym, gdy jest ona niższa niż minimalna stawka czynszu dla danej działalności i strefy w zakresie zasobu lokali użytkowych, wynajem lokalu użytkowego następuje ze stawką minimalną.

Istnieje możliwość wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych znajdujących się w budynkach, w których zakończony został remont kapitalny, na rzecz ich byłych najemców przy spełnieniu wszystkich następujących warunków:

- lokal po remoncie ma zbliżoną powierzchnię do tej sprzed remontu (+/- 30% powierzchni)
- były najemca złoży oświadczenie o rezygnacji z zajmowanego na dzień złożenia wniosku lokalu zamiennego
- wnioskodawca przyjmuje w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia stawkę czynszu lokalu użytkowego, określoną w trybie przetargu pisemnego (konkursu ofert), a w przypadku negatywnego wyniku przetargu na dany lokal, stawkę czynszu, jaka była wynikiem przetargu na lokal użytkowy o zbliżonych parametrach (takich jak m.in. powierzchnia, wyposażenie techniczne, położenie w budynku).

Uwarunkowania związane z powrotem wynikają z przepisów unijnych dotyczących wynajmu lokali po remoncie kapitalnym na warunkach rynkowych. Dlatego też, były najemca może powrócić do lokalu, tylko z rynkową (wybraną w przetargu) stawką.

Każda oferta lokalu zawiera zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych w lokalu, obciążających wynajmującego. Zakres kosztowy prac jest ustalany na podstawie ostatniego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. Wynajmujący dokonuje rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych przez najemcę na remont w części obciążającej wynajmującego przez kompensatę wzajemnych należności/zobowiązań w postaci do 100% czynszu miesięcznego (bez świadczeń), począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, stosowaną do czasu, aż wartość uznanych robót zostanie skompensowana należnościami z tytułu czynszu najmu.

Istnieją możliwości uzyskania obniżki stawki czynszu. Przede wszystkim wynika to z położenia lokalu i prowadzonych w okolicy prac remontowych (na czas jego trwania):

- w nieruchomościach położonych bezpośrednio przy drogach, w miejscu, w którym prowadzone są roboty budowlane - stawka czynszu na poziomie 20% stawki należnej;
- w lokalach użytkowych położonych na parterach budynków, których elewacje frontowe objęto remontem - stawka czynszu na poziomie 50% stawki należnej.

Zmiana stawek czynszu, przysługuje w okresie od dnia rozpoczęcia prac budowlanych do ich zakończenia i ma zastosowanie wobec najemców, którzy nie zalegają z czynszem i opłatami za świadczenia z tytułu najmu.

REKOMENDACJA: *Należy rozważyć rozszerzenie katalogu lokali objętych obniżką czynszu na najemców wynajmujących lokale, na które prowadzony remont ma wpływ.*

Poza tym obniżkę czynszu można zastosować dla:

- Organizacji pozarządowych prowadzących działalność pożytku publicznego – obniżka stawki czynszu do 50% stawki należnej;
- Lokali gastronomicznych w strefie „0” (oraz przyległych parterach i piwnicach) – obniżka o 500 zł miesięczne.

Najemcy lokali użytkowych wynajętych w trybie bezprzetargowym z listy lokali, które nie zostały wynajęte w przetargach albo które ze względu na nieodpowiedni stan techniczny nie były przedmiotem przetargu, przez trzy kolejne miesiące od daty zawarcia umowy najmu ponoszą jedynie opłaty za świadczenia związane z lokalem (media oraz inne) oraz w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, opłatę równą zaliczce na pokrycie kosztu zarządu nieruchomością wspólnot (odpowiadający udziałowi Miasta Łodzi dla wynajętego lokalu). W przypadku nierozpoczęcia działalności gospodarczej przez najemcę w wynajętym w określonym trybie w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, traci on prawo do zwolnienia z czynszu.

Lokale dla kreatywnych

Szczególnym rodzajem przetargu jest wspomniany konkurs na Lokale dla Kreatywnych. Sposób jego przeprowadzenia stanowi Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Nr 3270/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 01.04.2016 roku w sprawie *regulaminów przetargów oraz ustalenia składow komisy przetargowych*. Regulamin określa zasady przeprowadzania publicznego przetargu pisemnego (konkursu ofert) na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych pod nazwą Lokale dla kreatywnych.

Przedmiotem przetargu jest wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, bez podatku od towarów i usług (VAT) i podatku od nieruchomości w ramach wyznaczonego przez organizatora sposobu jego zagospodarowania (tj. w szczególności - prowadzenia w lokalu działalności handlowej lub usługowej dla wszelkiego rodzaju towarów będących wynikiem działalności designerskiej i artystycznej: dotyczy to unikatowych i krótkoseryjnych produkcji z zakresu mody odzieżowej, tkaniny artystycznej, sztuk plastycznych tj. grafika, malarstwo, rzeźba, jak i innych rodzajów sztuki użytkowej - fotografia, film, formy użytkowe, a także galerii sztuki, księgarni, antykwariatów oraz gastronomicznej z elementami propagowania kultury i sztuki). Lokale mieszczą się w obrębie alei: Kościuszki, Mickiewicza, Piłsudskiego, ulic: Sienkiewicza, Narutowicza, Wschodniej, Pomorskiej, Legionów, Zachodniej i Placu Wolności.

Komisja przetargu Lokale dla kreatywnych dokonuje oceny każdej oferty przydzielając im odpowiednią liczbę punktów, kierując się następującymi kryteriami:

- wysokością zaoferowanej stawki czynszu, przy czym najwyższa stawka czynszu uzyskuje 100 punktów, a pozostałe proporcjonalnie mniej;
- wagą innych elementów zawartych w ofercie (w tym informacje o otrzymanych w okresie 5 lat przed złożeniem oferty nagrodach lub wyróżnieniach w konkursach i wystawach oraz przedstawienie ewentualnych zamierzeń dotyczących prowadzenia działalności wiążącej się ze wzmocnieniem potencjału gospodarczego i prestiżu rejonu, w którym położony jest lokal, wpisującej się w wyznaczony przez organizatora charakter działalności preferowanej w danym

lokalu), przy czym każdy z członków Komisji przetargu Lokale dla kreatywnych ma do dyspozycji 15 punktów, które przydziela jednej lub większej liczbie ofert.

Istotny fakt stanowi także większa liczba członków Komisji przetargowej. W przypadku zwykłego konkursu ofert jest to 7 osób, a w komisji konkursu na Lokale dla kreatywnych zasiada 11 członków. Skład komisji jest powiększony o przedstawicieli jednostek UMŁ związanych z kulturą, promocją, zdrowiem oraz wsparciem działalności gospodarczej. Wynika to z o wiele większej wagi głosowania w ramach konkursu.

Konkurs na Lokale dla Kreatywnych jest sposobem tematyzacji przestrzeni i jego regulamin stanowi podstawę projektu regulaminu w modelu najmu dedykowanego.

3.3 Zarządcy

W zakresie bieżącego zarządzania przestrzenią miasta możemy wyróżnić wymienione poniżej jednostki w Mieście Łodzi. Zostają one wskazane w zakresie posiadanych kompetencji odnośnie lokali użytkowych oraz przestrzeni publicznej.

Biuro ds. Rewitalizacji

Biuro ds. Rewitalizacji jest komórką organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi. Biuro zarządza procesem rewitalizacji prowadzonym przez Urząd Miasta Łodzi. Biuro jest jednostką koordynującą proces przeprowadzek w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. W Biurze zatrudniony jest specjalista ds. kontaktu z przedsiębiorcami, który odpowiada za kontakt i sprawy związane z lokalami użytkowymi oraz przedsiębiorczością na obszarze rewitalizacji.

Do zadań Biura należy m.in.:

- zarządzanie Gminnym Programem Rewitalizacji jako ramą operacyjną dla przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji;
- monitorowanie realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji;
- monitorowanie zadań inwestycyjnych w kontekście oczekiwań interesariuszy procesu rewitalizacji;
- prowadzenie i koordynacja spraw związanych ze społeczno-gospodarczym aspektem rewitalizacji;
- współpraca krajowa i międzynarodowa w zakresie wymiany doświadczeń i promocji dobrych praktyk w dziedzinie rewitalizacji;
- prowadzenie działań promocyjnych w szczególności dla projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz prowadzenie portalu rewitalizacji;
- przygotowanie projektów rewitalizacyjnych i pozyskiwanie środków finansowych na ich realizację;
- monitoring programów społeczno-gospodarczych oraz projektów realizowanych przez miasto;
- koordynacja projektów współfinansowanych z Europejskiego Funduszu Społecznego w mieście;

Biuro Gospodarki Mieszkaniowej

Biuro Gospodarki Mieszkaniowej jest komórką organizacyjną Urzędu Miasta. Do zadań Biura należy m.in.:

- opracowywanie zasad i procedur wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz zasad wynajmowania lokali użytkowych.
- monitorowanie zarządzania zasobem lokalowym stanowiącym własność i współwłasność miasta, Skarbu Państwa oraz zasobem prywatnym pozostającym w zarządzie nadzorowanej miejskiej jednostki organizacyjnej.

Zarząd Lokali Miejskich

Zarząd Lokali Miejskich (ZLM) jest jednostką budżetową Gminy. Przedmiotem działania jest gospodarowanie powierzonym zasobem komunalnym Miasta Łodzi i Skarbu Państwa, obejmującym zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe. W ramach ZLM-u jednostką zajmującą się gospodarowaniem lokalami użytkowymi jest Wydział Lokali Użytkowych.

Do zadań Wydziału Lokali Użytkowych należy w szczególności:

- gospodarowanie zasobem lokali użytkowych w nieruchomościach gminnych, Skarbu Państwa, prywatnych i współwłasnych;
- prowadzenie spraw związanych z dysponowaniem lokalami użytkowymi;
- zawieranie, zmiana i wypowiedzanie umów najmu wraz z zakładaniem, prowadzeniem i zamykaniem rozrachunków opisujących zdarzenia związane z najmem, bezumownym korzystaniem oraz brakiem najemcy;
- przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych;
- realizacja wniosków o udostępnienie lokali na potrzeby UMŁ lub miejskich jednostek organizacyjnych;
- prowadzenie spraw o wynajem lokali organizacjom pozarządowym i partiom politycznym oraz posłom i senatorom;
- uczestniczenie w pracach Komisji ds. Pracowni Twórczych;
- współpraca z Powiatowym Urzędem Pracy w Łodzi w zakresie wynajmu lokali użytkowych bezrobotnym w celu uruchomienia przez nich działalności gospodarczej;
- prowadzenie spraw związanych z wynajmem powierzchni pod reklamy, urządzenia techniczne oraz ogródki przydomowe gastronomiczne,
- prowadzenie rejestru umów lokali użytkowych;
- współpraca z UMŁ w sprawach wynikających z dedykowanych programów dotyczących lokali użytkowych, w tym związanych z rewitalizacją;
- gospodarowanie zasobem nieruchomości o charakterze użytkowym oraz targowiskami, w tym prowadzenie ewidencji nieruchomości oraz sporządzanie planów ich wykorzystania;
- zawieranie, zmiana i wypowiedzanie umów najmu w nieruchomościach o charakterze użytkowym wraz z zakładaniem, prowadzeniem i zamykaniem rozrachunków opisujących zdarzenia związane z najmem, bezumownym korzystaniem oraz brakiem najemcy;
- pobieranie opłaty eksploatacyjnej i rezerwacyjnej na targowiskach.

Poza tym, bezpośrednią wiedzę o lokalach można pozyskać w Rejonach Obsługi Najemców gdzie pracują Miejscy Administratorzy Nieruchomości, którzy bezpośrednio obsługują najemcę w trakcie najmu.

Zarząd Dróg i Transportu

Zarząd Dróg i Transportu jest jednostką budżetową Gminy. Głównym zadaniem Zarządu jest zarządzanie drogami publicznymi, w tym wydawaniem decyzji o zajęciu pasa ruchu oraz reklam w przestrzeni.

- wykonywanie obowiązków zarządcy dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta Łodzi oraz zarządcy terenu w zakresie dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenach zarządzanych przez Miasto Łódź, przekazanych do zarządu jednostce.
- wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych i wewnętrznych.

Zarząd wydaje decyzje, zezwolenia i opinie m.in. w poniższych sprawach:

- obiekty, reklamy, prawa wyłączności;
- stoiska handlowe;
- prowadzenie robót;
- opinie dla ogródka gastronomicznego na terenie Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej;
- użyczenie terenu pasa drogowego / terenu drogi wewnętrznej (jako prawo dysponowania terenem).

Zarząd Inwestycji Miejskich

Zarządu Inwestycji Miejskich jest jednostką budżetową Gminy. Przedmiotem działalności Zarządu jest realizacja wybranych zadań inwestycyjnych Miasta Łodzi polegająca na prowadzeniu obsługi inwestorskiej na rzecz miasta Łodzi w trybie inwestora bezpośredniego. Jest to jednostka odpowiedzialna za proces inwestycyjny związany z remontem lokali w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. W ramach Zarządu zatrudnieni są koordynatorzy ROCŁ nadzorujący cały proces inwestycyjny oraz współpracujący z Biurem oraz inżynierami kontraktów, bezpośrednio nadzorującymi prawidłowy przebieg inwestycyjny.

Do zadań Wydziału Rewitalizacji Obszarowej Zarządu należy:

- przygotowanie, koordynacja realizacji i nadzór nad realizacją Projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi;
- prowadzenie spraw dotyczących przeznaczenia nieruchomości pod inwestycje liniowe i kubaturowe oraz przeznaczonych do zbycia lub dzierżawy;
- udział w opiniowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ustalanie właścicieli i władających nieruchomościami;
- uzyskiwanie prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane;
- współdziałanie z miejskimi jednostkami organizacyjnymi i Urzędem Miasta Łodzi w zakresie planowania i programowania inwestycji oraz koordynacji robót prowadzonych wspólnie.

Wydział Dysponowania Mieniem

Wydział Dysponowania Mieniem jest jednostką UMŁ odpowiedzialną za prowadzenie spraw związanych z prawem własności nieruchomości komunalnych, a także z prowadzeniem spraw związanych z dzierżawą i użyczeniem nieruchomości.

Do zadań Wydziału należą m.in.:

- prowadzenie zasobu nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;

- prowadzenie spraw związanych z wywłaszczaniem i zwrotem nieruchomości;
- sprzedaż i oddawanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym;
- prowadzenie spraw związanych z trwałym zarządem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa;
- prowadzenie spraw związanych z ustalaniem odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne;
- prowadzenie spraw związanych z dzierżawą i użyczeniem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa.

Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości

Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości odpowiedzialny jest m.in. za sprzedaż komunalnych nieruchomości w tym lokali użytkowych.

Do zadań Wydziału należą m.in.:

- sprzedaż i oddawanie nieruchomości stanowiących własność miasta i Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym;
- prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych i użytkowych, domów jednorodzinnych i garaży na rzecz najemców wraz z oddawaniem gruntu w użytkowanie wieczyste lub jego sprzedażą;
- aktywne poszukiwanie nabywców nieruchomości;
- analiza wskaźników rynku nieruchomości.

Rozdział 4. Analiza obszaru pilotażowego

4.1 Wybór obszaru pilotażowego objętego programem

Zespół przeanalizował 2 fragmenty miasta z dużą liczbą lokali użytkowych będących w zasobie Miasta.

1) obszar ograniczony ulicami: Nawrot (odcinek od ul. Piotrkowskiej do ul. Dowborczyków), Tuwima (odcinek od ul. Piotrkowskiej do ul. Targowej), Sienkiewicza (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Narutowicza), Kilińskiego (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Narutowicza), Dowborczyków (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Tuwima) – **151 pustych lokali (na 313 ogółem)**.

2) obszar ograniczony ulicami: Jaracza (odcinek od ul. Zachodniej do POW), Rewolucji 1905r. (odcinek od ul. Zachodniej do POW), Pomorska (odcinek od Placu Wolności do Kilińskiego), Włókiennicza, Wschodnia (odcinek od ul. Północnej do Narutowicza), Kilińskiego (odcinek od ul. Północnej do Narutowicza), Piramowicza, POW (od ul. Jaracza do Narutowicza) – **227 pustych lokali (na 513 ogółem)**.

Oba obszary leżą w całości na obszarze rewitalizacji. Wprowadzenie formuły najmu dedykowanego powinno być odpowiednio zharmonizowane z dziejącymi się i planowanymi remontami w mieście. Prowadzenie prac nad programem w trakcie trwania remontu drogi bądź remontu dużej liczby nieruchomości może nie odnieść wymiernych efektów. Określenie obszaru w Łodzi zbiegło się w czasie z rozpoczęciem realizacji 8 programów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi (dalej: ROCL), w ramach których wyremontowanych zostanie 145 kamienic, ulic, placów i dróg, w tym wyremontowanych zostanie 198 lokali użytkowych. Tak duża inwestycja znacząco wpłynęła na wybór

obszaru objętego formułą najmu dedykowanego. Obydwa analizowane obszary mieszczą się na terenie ROCŁ.

Obszar 1 także podlega dużym przekształceniom. W ramach ROCŁ remontowanych jest 11 nieruchomości miejskich, z czego 2 z przeznaczeniem na same lokale usługowe. Daje to dużą możliwość do kreowania nowych funkcji. Obszar charakteryzuje się różnorodną zabudową. Znajduje się w bezpośredniej bliskości ul. Piotrkowskiej oraz ul. Traugutta, gdzie mieści się dużo prosperujących działalności handlowych. Poza tym, działa na nim duża liczba instytucji oraz miejsc generujących ruch, takich jak Urząd Miasta Łodzi, Dworzec Łódź Fabryczna, EC1, Urząd Skarbowy, Park im. H. Sienkiewicza (przy którym mieszczą się 2 szkoły oraz przedszkole), muzeum, Łódzki Dom Kultury oraz uczelnia wyższa (Społeczna Akademia Nauk). Ulica Henryka Sienkiewicza od lat pełni tradycyjne funkcje handlowe z dużą liczbą lokali użytkowych. Jest też ulicą o dużym ruchu samochodowym, łączącą południe i północ miasta. Na terenie Obszaru 1 leży OFF Piotrkowska, wspomniany wcześniej przykład tematyzacji w zakresie (głównie) gastronomii. Ulica Dowborczyków pełni głównie funkcje usługowe, gdzie mieszczą się duże biurowce. Poza tym, obszar podlega przekształceniom z uwagi na liczne prywatne inwestycje w tzw. Nowym Centrum Łodzi – okolicy Dworca Łódź Fabryczna oraz EC-1. Na terenie obszaru prowadzona jest największa (w ostatnim czasie) łódzka inwestycja mieszkaniowa (*Ilumino*). W momencie tworzenia programu, na ukończeniu są remonty ulic Tuwima, Nawrot oraz Sienkiewicza. Sprawia to, że wszystkie drogi będą w dobrym stanie ze zwiększoną ilością zieleni.

W ramach realizacji projektu Urbact¹⁵, Biuro ds. Rewitalizacji nawiązało na tym samym obszarze współpracę z wieloma organizacjami pozarządowymi oraz instytucjami, tworząc sieć wymiany kontaktów w ramach Lokalnej Grupy Działania.

Z uwagi na zwartą zabudowę oraz większą liczbę własności miejskiej, obszar 2 posiada duży potencjał pod kątem kreowania funkcji. Ulica Wschodnia stanowiąca główną oś obszaru była swego czasu ulicą z dobrze prosperującą drobną działalnością handlową, a w momencie wyboru obszaru, stanowiła zagłębienie pustostanów. W ramach inwestycji ROCŁ, wspomniany obszar ma gruntownie zmienić swój charakter, przeznaczone do remontu są prawie wszystkie odcinki dróg, w szczególności ulica Włókiennicza, która posiadała przed remontem 2 czynne lokale użytkowe, po remoncie ma we wszystkich 13 planowanych do remontu kamienicach w parterach uzyskać funkcje użytkowe.

Obszar 2 został określony jako przestrzeń, która wymaga większej interwencji miasta w zakresie zasobu lokali użytkowych. Jednakże, w momencie opracowywania formuły obszar 2 był na początkowym etapie prowadzenia inwestycji w ramach ROCŁ. Wprowadzenie programu na tej przestrzeni możliwe byłoby nie wcześniej niż w 2 połowie 2021 roku. W związku z wcześniejszym zakończeniem prac remontowych oraz potencjałem związanym z wprowadzeniem nowych funkcji społecznych uznano, że Obszar 1 stanowi dobrą przestrzeń na wprowadzenie w sposób pilotażowy zaproponowanych mechanizmów i rozwiązań..

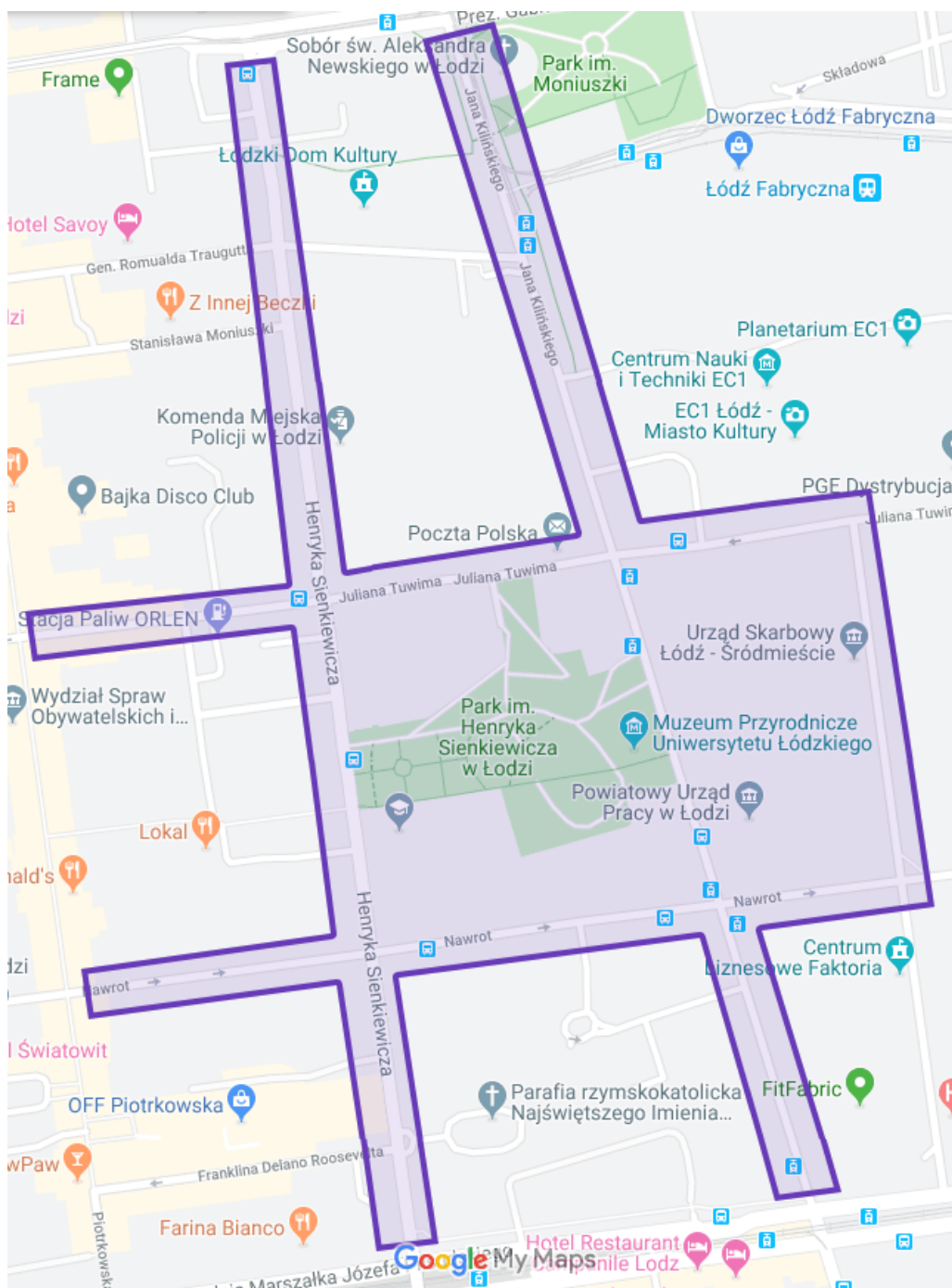
Do wprowadzenia formuły najmu dedykowanego został wybrany Obszar 1.

¹⁵ Więcej o projekcie Urbact na: <https://www.ewt.gov.pl/strony/o-programach/przeczytaj-o-programach/programy-europejskiej-wspolpracy-terytorialnej/urbact-iii/>

Cała dalsza analiza dotyczy lokali oraz przestrzeni publicznych mieszczących się w granicach ulic:

- Nawrot (odcinek od ul. Piotrkowskiej do ul. Dowborczyków),
- Tuwima (odcinek od ul. Piotrkowskiej do ul. Targowej),
- Sienkiewicza (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Narutowicza),
- Kilińskiego (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Narutowicza),
- Dowborczyków (odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Tuwima).

Plan 1. Obszar pilotażowy



Źródło: Google Maps, opracowanie własne

4.2 Przepisy lokalne odnoszące się do pilotażowego obszaru

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Wybrany obszar podlega opracowaniu 4 Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego:

- MPZP nr 72 dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Narutowicza, ul. Lindleya, ul. Wodnej, ul. Tuwima i ul. Sienkiewicza wprowadzony Uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 29 grudnia 2014 r.
- MPZP nr 85 dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie: al. Kościuszki, ul. Zachodnia, ul. Ogrodowa, ul. Północna, ul. Wschodnia, ul. Narutowicza, ul. Sienkiewicza, ul. Tuwima i ul. Struga wprowadzony Uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 11 maja 2016 r.
- MPZP nr 97 dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie: al. Piłsudskiego, ul. Piotrkowskiej, ul. Nawrot i ul. Sienkiewicza wprowadzony Uchwałą Nr XLVIII/1227/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 10 maja 2017 r.
- MPZP nr 107 dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Tuwima, ul. Kilińskiego, ul. Nawrot i ul. Piotrkowskiej wprowadzony Uchwałą Nr LXVI/1682/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 25 stycznia 2018 r.

Na etapie przygotowania są plany dla reszty obszaru objętego niniejszym opracowaniem.

Powyższe plany różnią się w swoich zapisach, jednakże wszystkie posiadają szczegółowe regulacje dotyczące możliwości reklamy w centrum miasta. Służy to zwiększeniu spójności oraz estetyzacji przestrzeni.

Przede wszystkim, istnieje szereg zasad i warunków sytuowania gablot, słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz pylonów o określonych wymiarach.

Istnieje zamknięty katalog stosowania:

- liter i logotypów przestrzennych,
- wysięgników reklamowych umieszczanych na elewacjach,
- nośników reklamowych i tablic informacyjnych poprzez dopuszczenie stosowania wyłącznie kasetonów reklamowych,
- reklamowych siatek ochronnych,
- szyldów,
- pylonów.

Poza tym, każdy plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwarunkowania strefy ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy średniejskiej, w której obowiązują nakazy związane z kształtowaniem nowej zabudowy w formie i gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną oraz o artykulacji, materiałach wykończeniowych, kolorystyce i detalu architektonicznym elewacji, harmonizujących z zabytkami, w szczególności poprzez stosowanie zasady wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji, a także szereg uwarunkowań przestrzennych związanych z możliwością zabudowania oraz zagospodarowania terenu.

Park Kulturowy ul. Piotrkowskiej

Część obszaru jest objęta Uchwałą Nr XXI/483/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej, za pomocą której został utworzony Park Kulturowy ulicy Piotrkowskiej. Jest to jedna z form prawnej ochrony zabytków, które wskazuje art. 7

ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Park kulturowy jest powoływany do życia w celu ochrony krajobrazu kulturowego o znaczących wartościach, tj. terenów wyróżniających się krajobrazowo, na których istnieją zabytki nieruchome, charakterystyczne dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

Park Kulturowy obowiązuje (w ramach opracowywanego obszaru) na odcinkach ul. Tuwima oraz ul. Nawrot od ul. Piotrkowskiej do ul. Sienkiewicza włącznie (granica wschodnia działek drogowych).

Regulacje obowiązujące w Parku Kulturowym w istotnym stopniu wpływają na funkcjonowanie działalności gospodarczej; regulując możliwości reklamy w przestrzeni, a także funkcjonowania obiektów małej architektury oraz ogródków sezonowych.

Uchwała zawiera zamknięty katalog możliwości stosowania nośników reklamowych ustalając szczegółowe zasady dopuszczające konkretne formy reklamy, materiały wykonania oraz powierzchnię, którą mogą zajmować. Istotnym ograniczeniem są regulacje związane z przesłanianiem witryn. W uchwale zapisany jest zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych (z wyjątkami).

Uchwała zakazuje prowadzenia działalności handlowej, usługowej oraz gastronomicznej poza budynkami, w przejściach i przejazdach bramowych, w podcieniach budynków oraz w przestrzeni dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów (z wyjątkami).

Uchwała narzuca ograniczenia na możliwość lokalizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem (typu kiosk, namiot etc).

Uszczegółowieniem zapisów uchwały o Parku Kulturowym jest Księga Standardów Ulicy Piotrkowskiej¹⁶ przygotowana na zlecenie Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków UMŁ. Odnosi się ona do całego obszaru Parku Kulturowego. Jest to publikacja zawierająca zasady dotyczące projektowania witryn na ulicy Piotrkowskiej. Opracowanie w prosty i czytelny sposób pokazuje, jak za pomocą kilku elementów reklamowych stworzyć ciekawą i estetyczną witrynę. Jest ona podzielona na 4 rozdziały odnoszące się do istniejących w Łodzi stylów architektonicznych (klasycyzm, historyzm/eklektyzm, secesja/architektura XX. W, modernizm/postmodernizm/współczesność).

Każdy rozdział ma taki sam schemat i zawiera:

- nawigator pomagający szybko odnaleźć się w rozdziale,
- charakterystykę stylu architektonicznego,
- zasady podziału witryny lokalu,
- zasady rozmieszczania nośników reklamowych,
- opisy poszczególnych elementów reklamowych,
- przykłady dobrych praktyk,
- wizualizację pokazującą, jak może wyglądać Twoja witryna.

Kodeks Krajobrazowy

Na terenie Miasta Łodzi obowiązuje także odrębna uchwała regulująca możliwości funkcjonowania reklamy w przestrzeni. Kodeks wprowadzono Uchwałą Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury,

¹⁶ Dostępna na: <https://uml.lodz.pl/dla-mieszkanow/o-miescie/architektura-i-urbanistyka/ksiega-standardow-ulicy-piotrkowskiej/>

tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi. Postanowienia uchwały zawierają wysoki stopień uszczegółowienia zasad i warunków stałej informacji wizualnej, będąc próbą min. połączenia możliwości informowania o prowadzonej działalności gospodarczej z dbałością o estetykę miasta.

W dniu 7 marca 2018 r. podjęta została przez Radę Miejską w Łodzi, Uchwała Nr LXVIII/1736/18, o przystąpieniu do prac nad nowym Kodeksem Krajobrazowym dla miasta Łodzi, który zdaniem inicjujących będzie lepiej służył mieszkańcom po uwzględnieniu ich obecnych poglądów w przedmiotowej problematyce, a także zostanie napisany w formie znacznie uproszczonej.

4.3 Remonty oraz plany inwestycyjne

W ramach ROCL na obszarze pilotażowym zaplanowany bądź prowadzony jest remont dróg oraz nieruchomości.

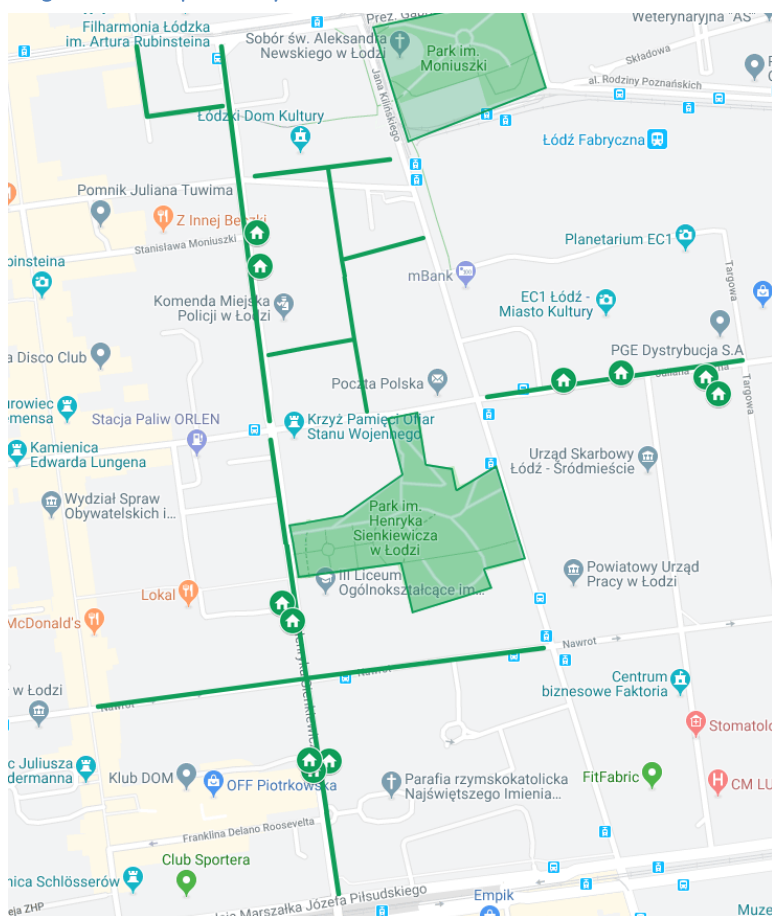
Remontowane są następujące odcinki dróg oraz przestrzenie publiczne:

- ul. Nawrot (odcinek ul. Piotrkowska – ul. Nawrot)
- ul. Tuwima (odcinek ul. Kilińskiego – ul. Targowa)
- ul. Sienkiewicza (odcinek al. Piłsudskiego – ul. Narutowicza)
- ul. Traugutta (odcinek ul. Sienkiewicza – ul. Kilińskiego)
- droga uzupełniająca (ul. Sienkiewicza – ul. Wschodnia)
- drogi uzupełniające ABC (w kwartale ulic Sienkiewicza, Tuwima, Traugutta, Kilińskiego)
- Ciąg pieszo-jezdny (Roosevelta-Sienkiewicza 75/77)
- Park Sienkiewicza

Poniżej zaprezentowane jest zestawienie nieruchomości, w których będą się mieścić lokale użytkowe. Szacunkowe terminy zakończenia prac remontowych wyglądają następująco (stan na 06.11.2019 r.):

- Tuwima 52 – IV kwartał 2019;
- Tuwima 46 – IV kwartał 2019
- Tuwima 33 – II kwartał 2020;
- Sienkiewicza 79 – III kwartał 2020,
- Sienkiewicza 56 – III kwartał 2020,
- Sienkiewicza 63 - II kwartał 2022,
- Sienkiewicza 75/77 - II kwartał 2022,
- Sienkiewicza 22 - IV kwartał 2021,
- Sienkiewicza 61a – IV kwartał 2022.

Należy zauważyć, iż do powyższych terminów należy doliczyć ok. 3-miesięczny czas przekazania nieruchomości do użytkowania.

Plan 2. Nieruchomości i drogi na obszarze pilotażowym remontowane w ramach ROCL¹⁷

Źródło: Google Maps, opracowanie własne

4.4 Parkingi oraz strefa płatnego parkowania

Jedną z istotniejszych kwestii w dzisiejszym handlu jest dostępność lokalu dla klienta. Aktualnie największe powierzchnie do parkowania na obszarze (oraz w pobliżu) mieszczą się na Placu Komuny Paryskiej, w okolicach budynku TVP przy ul. Sienkiewicza oraz w Galerii Łódzkiej (bezpłatny do 3h postoj). Poza tym istnieje parę nielicznych prywatnych nieruchomości oferujących miejsca parkingowe tj. przy ul. Sienkiewicza 55, czy ul. Kilińskiego 103. Pozostałe miejsca parkingowe mieszczą się w pasach drogi oraz na posesjach nieruchomości. Z uwagi na postępujący proces zwiększania ilości zieleni oraz małej architektury w ramach remontu ul. Sienkiewicza, ul. Nawrot, ul. Traugutta ilość dostępnych miejsc parkingowych ulega zmniejszeniu. Z uwagi na to, UMŁ jest w trakcie planowania nowych miejsc parkingowych w centrum Łodzi. Do miejsc przeznaczonych na parkingi zostało wyznaczonych 16 nieruchomości, z czego w części miejsc powstaną parkingi kubaturowe.

Wskazane 4 adresy mieszczą się na obszarze, bądź w bezpośredniej okolicy, tj. ul. Nawrot 33, ul. Zamenhofa 12, ul. Kilińskiego 79/81, ul. Tuwima 12. Parkingi powstaną w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Aktualnie trwa postępowanie przetargowe na budowę parkingów, które zostanie rozstrzygnięte w grudniu 2019 r.

¹⁷ Plan nie zawiera wszystkich nieruchomości i dróg, jedynie te położone na obszarze z przeznaczeniem na wynajem

Cały obszar pilotażowy mieści się w strefie płatnego parkowania¹⁸. Dzieli się ona na 2 podstrefy (A i B), obie są położone na obszarze. Dotyczy to także parkingu na Dworcu Łódź Fabryczna. Abonament roczny na Podstrefę A wynosi 2500 zł, a na Podstrefę B 1500zł. Osoby zameldowane w Strefie płacą abonament w wysokości 120zł rocznie.

4.5 Analiza zasobu komunalnych lokali użytkowych

4.5.1 Struktura zasobu komunalnych lokali użytkowych

Analiza stanu obecnego przeprowadzona została w oparciu o bazę danych lokali użytkowych udostępnioną przez Zarząd Lokali Miejskich. Przekazana baza danych odzwierciedla sytuację na koniec marca 2019 roku, co pozwala ją uznać za prezentującą dane aktualne. Analiza dotyczy lokali użytkowych zlokalizowanych **w granicach opracowywanego obszaru**.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, na terenie obszaru zlokalizowane było 313 lokali użytkowych pozostających we władaniu Urzędu Miasta Łodzi, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 32.922 m². Lokale te występują pod 62 punktami adresowymi.

Tabela 2. Podział lokali użytkowych wg statusu

Status lokalu:	Do remontu	Wolny	Do zbycia	Wyłączony	Wynajęty	łącznie
Suma powierzchni (m ²)	12.434	763	2.512	3.009	14.202	32.922
Udział w powierzchni zasobu	37.8%	2.3%	7.6%	9.1%	43.1%	100,00%
Liczba lokali	89	9	29	31	162	313

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

Jak wynika z powyższego zestawienia, spośród lokali położonych na obszarze wynajęte pozostaje 43.1% powierzchni (162 lokale użytkowe). Ponieważ 46,9% całego zasobu stanowią lokale przeznaczone do remontu oraz lokale, które pozostają wolne i są przeznaczone do wynajęcia oznacza to, że na wynajem oraz sprzedaż pozostaje ciągle ponad 3.275 m² powierzchni użytkowej. Suma powierzchni niezagospodarowanych wynosi 18.720 m². Należy zauważyć, iż znaczna część lokali przeznaczonych do remontu jest w przededniu bądź w trakcie procesu inwestycyjnego w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Z uwagi na prace związane z ROCL zmieni się liczba lokali i w miejsce 69 lokali powstanie 110 lokali o powierzchni 8.208 m².

Tabela 3. Koncentracja zasobu lokali użytkowych przy poszczególnych ulicach

Ulica przy której położone są lokale	Liczba lokali	łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali dostępnych do wynajęcia
Dowborczyków	17	2.185	128,6	7,3%
Kilińskiego	46	3.454	75,1	11,5%
Nawrot	31	2.116	68,3	7,1%
Sienkiewicza	140	15.316	109,4	51,2%
Tuwima	49	6.841	139,6	22,9%

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

Analiza zasobu lokali pod kątem jego lokalizacji geograficznej przy poszczególnych ulicach wskazuje, że największą powierzchnię posiadają łącznie lokale znajdujące się przy ul. Sienkiewicza. Ich łączna

¹⁸ Strefa jest ustanowiona na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIX/2124/18 z dn. 05.12.2018 r. w sprawie ustalenia strefy płatnego parkowania pojazdów samochodowych na drogach publicznych w Łodzi oraz opłat za postój w tej strefie i sposobu ich pobierania.

powierzchnia na poziomie niemal 15.316 m² stanowi 51, 2% całości zasobu. Lokali przy ul. Sienkiewicza jest także zdecydowanie najwięcej pod względem ilościowym. W przypadku każdej z ulic, lokale charakteryzuje zróżnicowany poziom koncentracji na ich poszczególnych odcinkach. Widoczne jest także bardzo duże zróżnicowanie lokali pod względem powierzchni, co sugeruje ogólnie ich bardzo zróżnicowany potencjał.

Charakter, potencjał i przeznaczenie lokali użytkowych położonych na parterach z frontem od ulicy jest istotnie różny aniżeli w przypadku innych lokali użytkowych, co zostało także podkreślone i uwzględnione w regulacjach dotyczących zarządzania zasobem użytkowym w Łodzi. Podział ten został także ujęty w przekazanej do analizy bazie danych dotyczącej lokali użytkowych, a analiza zawartości bazy wskazuje, że powierzchnia lokali położonych na parterze z frontem od strony ulicy wynosi 7,912 m² na obszarze, co stanowi 26% lokali.

Tabela 4. Lokale użytkowe ze względu na ich powierzchnię

Grupa Powierzchni	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 – 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Suma powierzchni lokali (m ²)	696	2.792	9.300	6.325	10.799	29.913
Udział w powierzchni lokali z zasobu	2,3%	9,3%	30,4%	21,1%	36,1%	100,00%
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	15,1	32,1	89,4	197,7	771,4	80,7
Liczba wszystkich lokali	46	87	104	32	14	283

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

Jak wynika z powyższej tabeli najbardziej liczną grupę stanowią lokale o powierzchni pomiędzy 51 i 150 m², przy czym ich średnia powierzchnia poniżej 90 m² jest dość bliska mediany 81 m².

Możemy także odnotować znaczącą liczbę lokali o powierzchni od 21 do 50 m², jednak ich łączna powierzchnia jest niewielka, w porównaniu z łączną powierzchnią lokali zgromadzonych w innych grupach podziału względem powierzchni. Największą część zasobu stanowi powierzchnia lokali większych niż 300 m², których pod względem ilościowym (liczby lokali) jest najmniej – tylko 14.

4.5.2 Lokale wynajęte oraz dostępne do wynajęcia

Analiza lokali dostępnych do wynajęcia ze względu na poziom pustostanów

W celu analizy poziomu pustostanów oraz innych wskaźników reprezentujących stan zasobu nieruchomości UMŁ, w zasobie lokali wyróżniono grupę lokali dostępnych do wynajęcia, tzn. takich, które zostały wynajęte, oraz które pozostają dostępne do wynajęcia (nie są przeznaczone do remontu, sprzedaży, ani nie są wyłączone z użytkowania). Takie podejście pozwala stwierdzić, jaka część lokali faktycznie dostępnych na rynku nie znajduje najemcy. Najwyższy poziom pustostanów dotyczy lokali w strefie II i wynosi 14,1% wszystkich dostępnych do wynajęcia lokali.

Tabela 5. Lokale wynajęte oraz dostępne do wynajęcia w podziale ze względu na lokalizację

Ulica przy której położone są nieruchomości	Liczba lokali	łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych i dostępnych do wynajęcia	Poziom pustostanów
Dowborczyków	18	2.186	128,6	13,8%	6,6%
Kilińskiego	22	1.370	62,3	8,7%	1,4%
Nawrot	23	1.661	72,2	10,6%	5,8%
Sienkiewicza	81	7.846	91,2	50%	6,7%
Tuwima	31	2.425	78,2	15,4%	0%

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

Jak wynika z powyższej tabeli, największa liczba lokali, które jednocześnie reprezentują największy udział w powierzchni wszystkich lokali na wynajem w granicach obszaru zlokalizowana jest przy ul. Sienkiewicza. Jest to spowodowane długością ulicy oraz jej gęstą zabudową. Najwyższy poziom pustostanów, spośród analizowanych 25 ulic o największym udziale w całym zasobie, dotyczy lokali położonych również przy ul. Sienkiewicza.

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

Analiza średnich podstawowych stawek czynszu za lokale wynajęte w poszczególnych strefach pokazuje tendencję spadkową w wysokości osiągniętych czynszów wraz ze wzrostem numerów stref.

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

Jednocześnie w ramach prowadzonej polityki czynszowej, niższe wyjściowe i minimalne stawki czynszów przewidziane dla grupy lokali wynajętych instytucjom oraz organizacjom pozarządowym¹⁹. Analiza lokali wynajętych na **wskazane cele** zebranych w dwie grupy: lokali zajętych na prowadzenie działalności statutowej oraz zajętych przez jednostki organizacyjne UMŁ przedstawia tabela poniżej:

Tabela 6. Lokale zajęte na działalność objętą preferencyjną stawką czynszu

Działalność objęta preferencyjną stawką czynszu	Działalność statutowa	Jednostki organizacyjne MŁ	Łącznie
Suma powierzchni lokali wynajętych (m ²)	1.876	2.103	3.979
Udział w powierzchni lokali wynajętych za preferencyjną stawkę	47,1%	52,9%	100,00%
Suma miesięcznych przychodów czynszowych	10.615	7.393	18.008
Średnia powierzchnia lokali	134	262,9	396,9
Średnia podstawowa stawka czynszu w wynajętych lokalach (PLN/m ² /m-c)	5,71	4,21	5,21
Liczba lokali	14	8	22

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

Jak wynika z tabeli powyżej, lokale objęte preferencyjnymi stawkami czynszów stanowią 13% lokali zasobu na obszarze. Lokale wynajęte na działalność uprawniającą do preferencyjnego traktowania osiągają średnie stawki czynszów na poziomie widocznie niższym aniżeli poziom średnich stawek czynszowych ogółem w strefach I-IV. (w strefie 0 nie przewidziano możliwości wynajmowania lokali po preferencyjnych stawkach czynszu).

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

¹⁹ Pełen wykaz na stronie 17

W celu dalszego zbadania poziomu czynszów w lokalach użytkowych w ramach zasobu dokonano klasyfikacji czynszów w zależności od ich wysokości w skali miesiąca. Wyniki przedstawia tabela poniżej. **Największa część przychodów z tytułu najmu generowana jest przez lokale wynajęte za stawkę w granicach od 10 do 20 PLN/m²/m-c**, mają one także największy udział w powierzchni wynajętych lokali użytkowych. Z kolei najwięcej (pod względem liczby) jest lokali wynajętych za stawkę od 5 do 10 PLN/m²/m-c. Ponad 24% wartości przychodów z tytułu najmu generują lokale, które pod względem powierzchni stanowią jedynie 5,2% wynajętych lokali. Jest to łącznie ledwie 13 lokali, w których czynsz najmu przekracza kwotę 20 PLN/m²/m-c.

Jednocześnie, ponad 62 % powierzchni wynajętych lokali generuje przychód poniżej 10 PLN/m²/m-c. Oznacza to, że **występuje znaczące rozdrobnienie skutkujące tym, że 62% powierzchni wynajętych lokali użytkowych dostarcza jedynie 28 % łącznego przychodu z tytułu najmu.**

Tabela 7. Miesięczne stawki czynszu za lokale użytkowe - w podziale na grupy

Miesięczna stawka czynszu w PLN/m ²	0	0,01 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 80	łącznie
Liczba lokali	7	16	87	38	13	1	162
łącna powierzchnia	648	2.616	7.133	3.034	742	29	14.211
łącny czynsz miesięczny	-	10.641	15.329	43.284	22.563	1.503	93.320
Udział w całości czynszu mies.	0,00%	11,4%	16,4%	46,4%	24,2%	1,6%	100,00%
Udział w łącznej powierzchni	4,5%	18,4%	39,1%	50,2%	5,2%	0,2%	100,00%
Średnia pow. lokalu	92,5	163,5	81,1	79,8	57,1	29,5	74,70
Średnia stawka za najem (PLN/m ² /m-c)	-	4	9,3	14,5	29,4	51	10,34

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

Analiza lokali wynajętych oraz dostępnych do wynajęcia pod kątem koncentracji ich lokalizacji

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

Największy udział zarówno pod względem powierzchni jak i generowanego przychodu przypada na lokale znajdujące się przy ul. Sienkiewicza. Wykorzystując dane adresowe można także stwierdzić, że w przypadku co najmniej 7 punktów adresowych wynajętych pozostaje więcej niż pięć lokali. Poniżej przedstawiono punkty adresowe, w których wynajętych pozostaje najwięcej lokali.

Tabela 8. Koncentracja lokali wynajętych oraz dostępnych do wynajęcia

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	łącna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali wynajętych	łącny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu
Dowborczyków 5A	8	1.500	187,6	10,6%	7.161	5,3%
Sienkiewicza 48	6	827	137,9	5,8%	16.358	12,2%
Sienkiewicza 55	12	1.414	117,8	9,6%	9.097	6,8%
Sienkiewicza 67	6	853	142,2	6%	11.131	8,3%
Tuwima 16	8	614	76,7	4,3%	9.054	6,7%
Tuwima 40	7	811	115,9	5,7%	9.195	6,8%

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

Jak wynika z powyższego zestawienia, w przypadku wielu budynków można mówić o koncentracji lokali wynajętych. Lokale przy ul. Sienkiewicza 48 produkują aż 12,2% najmu spośród wszystkich punktów adresowych. Warunki najmu nie są natomiast jednoznacznie skorelowane z wielkością lokalu, nie wynikają także z daty podpisania umowy najmu.

Analiza lokali wynajętych ze względu na ich przeznaczenie w umowie najmu

Udostępniona baza lokali użytkowych pozwala także na ich podział ze względu na rodzaj działalności, na prowadzenie której zostały wynajęte. Jak wynika z analizy zestawienia opracowanego w oparciu o to kryterium, najbardziej popularną działalnością zlokalizowaną w lokalach użytkowych jest działalność handlowo-usługowa; która dotyczy 58 %. Z uwagi na deklaratorywny charakter posiadanych przez Urząd Miasta Łodzi informacji na temat formy prowadzonej działalności, do poniższego zestawienia należy podchodzić z pewną rezerwą. Także z uwagi na to, że kategorie takie jak handel i usługi są bardzo pojemne znaczeniowo.

Tabela 9. Lokale wynajęte - podział ze względu na rodzaj prowadzonej działalności

Rodzaj prowadzonej działalności	Liczba lokali	Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Średnia powierzchnia lokali	Udział w powierzchni lokali wynajętych	Suma mies. przych. czynsz. (PLN)	Udział w całości przych. czynsz.	Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Biurowa	6	568	94,7	4%	6.141	4,6%	10,4
Garaż	20	376	18,8	2,6%	3.418	2,5%	9,2
Gastronomia	3	592	197,5	4,2%	6.474	4,8%	11
Handlowo-usługowa	101	8.268	81,9	58,2%	97.057	72,4%	13,3
Magazynowa	4	120	30,1	0,8%	987	0,7%	8,6
Pracownie twórcze	7	298	42,6	2,1%	2.054	1,5%	6,7
Siedziba Mł	8	2.103	262,9	14,8%	7.393	5,5%	4,2
NGO/Statutowa	14	1.876	134	13,2%	10.615	7,9%	5,7
Łącznie	163	14.202	87,1	100,00%	134.137	100,00%	11,1

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

Analiza wielkości lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową

Analiza wynajętych lokali pod kątem ich powierzchni wskazuje, że dominująca część lokali (powierzchniowo) wynajętych na działalność handlową i usługową charakteryzuje się powierzchnią od 51 do 150 m². Średnie stawki czynszu osiągnęte za lokale handlowo-usługowe w ramach poszczególnych grup powierzchni nie wykazują znacznych różnic – niższe są przede wszystkim stawki za wynajem lokali o powierzchni od 151 do 300 m². Tymczasem w przypadku handlu nowoczesnego różnicowanie stawek czynszu ze względu na wielkość lokalu przeznaczonego na wynajem jest jedną z podstawowych strategii działania.

Tabela 10. Lokale wynajęte na działalność handlowo-usługową w podziale na powierzchnię

Grupa powierzchni:	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	4	34	52	8	3	101
Łączna powierzchnia lokali wynajętych (m²)	58	1.029	4.543	1.575	1.062	8.268
Średnia powierzchnia lokalu (m²)	14,7	30,3	87,4	196,9	354	81,9
Suma miesięcznych przychodów czynszowych (PLN)	441	13.704	57.219	13.767	11.926	97.057

Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	3,24%	17,71%	49,66%	21,76%	7,64%	100,00%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność handlową	3,38%	19,37%	46,51%	21,58%	9,17%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	9,2	14,1	14	8,8	11	13,3

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

Analiza koncentracji lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową

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

Poniżej przedstawiono 8 punktów adresowych, w których, na cele handlowe wynajęte są więcej niż 3 lokale o największej łącznej powierzchni. Należy zwrócić uwagę na dość zróżnicowaną średnią powierzchnię lokali, z dominacją lokali o powierzchni w przedziale od 51 do 150 m².

Tabela 11. Koncentracja lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową wg punktów adresowych

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Łączny czynsz miesięczny	Udział w całości generowanego czynszu	Udział w pow. lokali wynajętych	Średnia stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)
Dowborczyków 5A	5	565	113	4.467	3,3%	6,8%	7,9
Nawrot 46	4	311	77,8	2.516	1,9%	3,8%	8,1
Sienkiewicza 48	5	721	144,4	14.359	10,7%	8,7%	22,7
Sienkiewicza 61A	11	994	85,8	8.600	6,4%	12%	9,1
Sienkiewicza 67	5	758	151,7	10.717	8%	9,2%	17,5
Tuwima 14	4	176	44,1	4.566	3,4%	2,1%	26,1
Tuwima 16	5	172	34,4	4.735	3,5%	2,1%	28,5
Tuwima 40	7	811	115,9	9.195	6,8%	9,8%	11,5

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

Analiza i ocena tego, czy tak silne zróżnicowanie stawek czynszu jest zasadne, wymaga jednak dokonania każdorazowo indywidualnych wizji lokalnych w danych lokalizacjach, co umożliwiłoby zaprogramowanie właściwej strategii zarządczej w stosunku do poszczególnych lokali lub całych nieruchomości.

Analiza lokali wynajętych na cele statutowe

Jedną z grup lokali stanowiących zasób Urzędu Miasta Łodzi są lokale przeznaczone na działalność statutową. Ich łączna powierzchnia to 1.876 m². Średnie stawki czynszu za powierzchnię wynajętą na tego typu działalność są widocznie niższe niż średnie stawki notowane za lokale wynajęte na działalność handlową lub usługową – co jest naturalnym rezultatem prowadzonej przez miasto polityki czynszowej i preferencyjnych stawek czynszu. Średnia powierzchnia lokali wynajętych na cele statutowe jest także widocznie większa od przeciętnej dla lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową i w całym zasobie w ramach obszaru wynosi 134 m².

Dominująca liczba lokali zajętych na potrzeby działalności statutowej charakteryzuje się powierzchnią od 51 do 300 m², Największa część powierzchni lokali wykorzystywanych na działania statutowe zlokalizowana jest w lokalach o powierzchni przekraczającej 300 m². Widoczny jest spadek średnich stawek najmu wraz ze wzrostem powierzchni lokali, co jest typowe dla powierzchni komercyjnych,

jednak nie było obserwowane w przypadku lokali wynajętych na działalność handlowo-usługową lub usługową.

Tabela 12. Lokale wynajęte na działalność statutową wg grup powierzchni

Grupa powierzchni:	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	1	0	7	6	14
Łączna powierzchnia lokali wynajętych (m ²)	12	0	759	1.104	1.876
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	12	0	108,5	184,1	134
Suma miesięcznych przychodów czynszowych (PLN)	40,9	0	4.906	5.668	10.615
Udział przychodów czynszowych w całości przychodów	0,03%	0%	3,7%	4,2%	7,9%
Udział w powierzchni lokali wynajętych na działalność statutową	0,4%	0%	40,5%	58,9%	100,00%
Średnia podst. stawka czynszu (PLN/m ² /m-c)	3,4	0	6,5	5,1	5,7

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

4.5.3 Lokale niewynajęte

Analiza lokali niewynajętych pod kątem ich wielkości

Analiza lokali przeznaczonych na wynajem pod kątem ich powierzchni pokazuje, że najwięcej lokali; bo 60%, to lokale o powierzchni od 51 i do 150 m². 88% wolnego zasobu to lokale od 51m² do 150m².

Tabela 13. Lokale wolne w podziale na grupy powierzchni

Lokale przeznaczone do wynajęcia	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	2	1	5	1	9
Łączna powierzchnia lokali (m ²)	47	44	459	213	763
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	23,4	44	91,8	213,7	84,8
Udział w powierzchni lokali do wynajęcia	6,2%	5,8%	60,2%	27,9%	100%

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

Analiza koncentracji lokali niewynajętych

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

Poniżej przedstawiono wszystkie punkty adresowe w których pozostają lokale do wynajęcia.

Tabela 14. Koncentracja powierzchni niewynajętych – ze względu na punkty adresowe

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali niewynajętych
Dowborczyków 4	2		220	109,9	28,8%
Dowborczyków 5A	1		213	213,7	27,9%
Kilińskiego 104	3		180	60,1	23,6%
Kilińskiego 88	1		52	52,5	6,8%
Nawrot 49	2		97	97	12,7%

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

Zestawienie pokazuje, że 80% powierzchni wszystkich lokali pozostających do wynajęcia stanowią lokale położone w 3 punktach adresowych. Patrząc na adresy ww. lokali można stwierdzić, iż lokale niewynajęte mieszczą się w dalekiej odległości od strefy „0”, najbardziej atrakcyjnej pod kątem najmu.

4.5.4 Lokale przeznaczone do remontu (ROŁ)

Kluczową rolę w zasobie mają lokale przeznaczone do remontu. Na wskazanym obszarze, wszystkie lokale będą (bądź są) remontowane w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi²⁰. Część lokali jest w trakcie procesu wypowiedzania umów i zostały one także ujęte w poniższym zestawieniu. Lokale będą udostępniane do użytku w latach 2020 r. - 2023 r. i z uwagi na liczbę, stan techniczny oraz umiejscowienie będą stanowiły kluczową rolę we wprowadzaniu formuły najmu dedykowanego.

Analiza lokali przeznaczonych do remontu pod kątem ich wielkości

Analiza lokali przeznaczonych do remontu pod kątem ich wielkości wskazuje, że największy udział w całym zbiorze mają lokale o powierzchni przekraczającej 300 m², ich łączna powierzchnia wynosi 4.480 m², co stanowi prawie 44% całej powierzchni lokali przeznaczonych do remontu. Średnia powierzchnia tych lokali jest bardzo duża i wynosi 896 m². Należy jednak zauważyć, iż nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 63 jest aktualnie traktowana jako jeden lokal użytkowy i dopiero w trakcie prowadzenia prac projektowych odbędzie się podział nieruchomości na lokale.

Tabela 15. Lokale przeznaczone do remontu w podziale ze względu na wielkość i lokalizację w budynku

Lokale przeznaczone do remontu	Lokalizacja w budynku	0-20 m ²	21-50 m ²	51-150 m ²	151 - 300 m ²	pow. 300 m ²	łącznie
Liczba lokali	Parter	3	3	3	2	0	11
	Pozostałe	16	22	27	8	5	78
Łączna powierzchnia lokali (m ²)	Parter	57	113	198	347	0	715
	Pozostałe	228	708	2.518	1.583	4.480	9.517
Średnia powierzchnia lokalu (m ²)	Parter	19	37,7	66,3	173,4	0	65
	Pozostałe	14,2	32,2	93,3	197,9	896	122
Udział w powierzchni lokali do remontu	Parter	8%	15,8%	27,7%	15,3%	48,5%	100,00%
	Pozostałe	2,4%	7,4%	26,5%	16,6%	47,1%	100,00%

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

Analiza koncentracji lokali przeznaczonych do remontu

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

Lokale przeznaczone do remontu mieszczą się pod 8 punktami adresowymi. Nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 61A posiada największą liczbę lokali do remontu - 37 lokali, a także największą powierzchnię, stanowiącą prawie 39% powierzchni lokali przeznaczonych do remontu. Należy także zauważyć bliskość drugiego adresu z dużą ilością powierzchni do remontu tj. ul. Sienkiewicza 63. łącznie oba adresy stanowią prawie 60% powierzchni lokali do remontu.

Drugą koncentrację lokali przeznaczonych do remontu stanowią lokale położone przy ul. Sienkiewicza 75, ul. Sienkiewicza 79 oraz ul. Sienkiewicza 56, które łącznie stanowią ponad 34% powierzchni lokali do remontu.

Tabela 16. Koncentracja lokali przeznaczonych do remontu

Adres Nieruchomości	Liczba lokali	Strefa	Łączna pow. (m ²)	Średnia pow. lokali (m ²)	Udział w pow. lokali remontowanych
Sienkiewicza 22	4	II	391	97,8	3,8%
Sienkiewicza 56	12	II/III	975	81,2	9,5%

²⁰ Więcej informacji na temat Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi na: <http://rewitalizacja.uml.lodz.pl/>

Sienkiewicza 61A	37	III	3.956	106,9	38,7%
Sienkiewicza 63	2	III	2.167	1083,5	21,2%
Sienkiewicza 75	23	III	2.423	105,4	23,7%
Sienkiewicza 79	4	II/III	105	26,2	1%
Tuwima 46	6	III	159	26,5	1,6%
Tuwima 52	1	III	56	55,7	0,6%

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

4.5.5 Lokale przeznaczone do sprzedaży

Osobną grupę lokali stanowią lokale przeznaczone do sprzedaży. Są to pustostany wyłączone z zasobu najmu z uwagi na planowane przekazanie lokali do Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości celem wystawienia do sprzedaży. Do tej grupy zaliczają się także wszystkie lokale wyłączone z użytkowania na obszarze (31 lokali).

Podstawowe dane:

- ✓ Liczba: 60
- ✓ Powierzchnia ogółem: 5.521
- ✓ Liczba punktów adresowych: 12
- ✓ Największa koncentracja:
 - ul. Kilińskiego 95 – 7 lokali; 1.054 m² powierzchni ogółem;
 - ul. Kilińskiego 108 – 5 lokali; 157 m² powierzchni ogółem;
 - ul. Tuwima 6 – 4 lokale; 499 m² powierzchni ogółem.

Należy przeanalizować czy powyższe lokale mają szanse wynajmu, jakie byłyby potencjalne koszty remontowe oraz rozważyć włączenie ich do dalszych działań związanych z wprowadzeniem modelu na poziomie promocji wynajmu oraz sprzedaży lokali.

4.6 Lokale prywatne

Analiza wynajętych lokali prywatnych

Zasób komunalny stanowi zdecydowaną większość lokali użytkowych istniejących na opracowywanym obszarze. Osobną grupę stanowią lokale użytkowe, będące w zdecydowanej większości własnością prywatną. Nie można w precyzyjny sposób ustalić dokładnej ich liczby. Najlepszym sposobem jest uzyskanie danych od zarządców, bądź właścicieli nieruchomości. Na potrzeby niniejszego działania postanowiono określić liczbę wynajętych działalności za pomocą wizji lokalnej. Zdecydowana większość ujętych lokali to lokale położone na froncie nieruchomości i przeznaczone na działalność handlowo-usługową.

- ✓ Liczba: 101
- ✓ Liczba punktów adresowych: 45
- ✓ Największa koncentracja:
 - ul. Dowborczyków 17 – ok. 10 lokali;
 - ul. Dowborczyków 25 – ok. 10 lokali;
 - ul. Sienkiewicza 13 – 7 lokali;
 - ul. Tuwima 34 – 5 lokali;
 - ul. Sienkiewicza 43 – 4 lokale;
 - ul. Sienkiewicza 48 – 4 lokale.

Analiza niewynajętych lokali prywatnych

Tak jak w przypadku lokali wynajętych, ujęte poniżej lokale prywatne także mieszczą się we frontach nieruchomości.

- ✓ Liczba: 28
- ✓ Liczba punktów adresowych: 16
- ✓ Największa koncentracja:
 - ul. Dowborczyków 8 – biurowiec;
 - ul. Kilińskiego 104/106 – 3 lokale;
 - ul. Kilińskiego 120 - 3 lokale;
 - ul. Kilińskiego 84 - 3 lokale;
 - ul. Tuwima 36 - 3 lokale;
 - ul. Tuwima 8 - 3 lokale.

4.7 Opinie o lokalach

Analiza ankiet wykonanych wśród przedsiębiorców

W trakcie prac nad analizą obszaru zostały przeprowadzone 2 ankiety dotyczące lokali użytkowych na opracowywanym obszarze²¹. Pierwsza ankieta była przeprowadzona metodą door-to-door i dotyczyła przedsiębiorców funkcjonujących na obszarze. Ankieta miała charakter dobrowolny, część najemców nie odpowiedziała na wszystkie pytania. W badaniu wzięło udział 51 osób prowadzących działalność gospodarczą na obszarze.

- Najwięcej ankietowanych (25%) prowadziło inną działalność niż wskazane w ankiecie, drugą grupę stanowiły osoby prowadzące sklepy z odzieżą (16%).
- Ponad 96% respondentów prowadzi lokal w ramach samodzielnego przedsiębiorstwa,
- Prawie 37 % respondentów wynajmuje lokal komunalny,
- Prawie 69% respondentów posiada lokal umiejscowiony na froncie,
- Ponad 84% respondentów posiada lokal umiejscowiony na parterze,
- Ponad 80% respondentów nie korzysta z przestrzeni wokół lokalu,
- Ponad 33% respondentów prowadzi działalność od minimum 10 lat. Z drugiej strony, ponad 29% respondentów prowadzi działalność nie dłużej niż 3 lata,
- Prawie 65% respondentów wykonuje pracę osobiście lub zatrudnia jedną osobę,
- Ponad 27% respondentów posiada bazową stawkę za metr od 25 do 40 zł.

Dzięki powyższym informacjom, można stwierdzić, iż główną część respondentów stanowią drobni przedsiębiorcy i to oni stanowią największą część najemców. Zastanawia fakt bardzo małego wykorzystywania przez najemców przestrzeni wokół lokalu. Należy doprecyzować czy taki stan rzeczy wynika z braku potrzeb, trudnych procedur czy ilości i jakości przestrzeni wokół lokalu. Widoczną statystyką jest liczba długoletnich biznesów prowadzonych na obszarze. Jest to grupa z potencjalnie dużą wiedzą nt. prowadzenia działalności, a także najbliższej okolicy. Porównywalna część respondentów to osoby, które prowadzą działalność od niedawna, co sprawia iż mogą nie mieć ugruntowanej pozycji na rynku.

- Ponad 59% respondentów ocenia status ekonomiczny klientów jako średni,
- 60 % respondentów ocenia kontakt z wynajmującym jako dobry, bądź bardzo dobry,

²¹ Formularze ankiet w załączniku

- Ponad 60% respondentów ocenia, iż płaci odpowiednią stawkę czynszu,
- Ponad 48% respondentów ocenia stan techniczny lokalu jako dobry, bądź bardzo dobry.

Powyższe informacje wskazują na dość dobre relacje najemców z właścicielami lokali. Niepokojącą statystyką jednak jest liczba najemców, która ocenia stan techniczny lokalu jako mniej niż dobry. Należy w tej materii uzyskać więcej informacji.

- Ponad 39% respondentów ma dostawy do lokalu codziennie bądź kilka razy w tygodniu,
- Ponad 38% respondentów ocenia dostępność do lokalu jako dobrą lub bardzo dobrą,
- Ponad 49% respondentów ocenia organizację ruchu jako złą, bądź bardzo złą,
- Ponad 78% respondentów ocenia możliwość parkowania przez klientów jako złą, bądź bardzo złą,
- Ponad 42% respondentów ocenia remonty średnio, podobna liczba ocenia remonty złe, bądź bardzo złe,
- Ponad 35% respondentów ocenia średnio, bądź dobrze informowanie o remontach,
- Ponad 60% respondentów ocenia, iż remonty wpływają w wysokim bądź bardzo wysokim stopniu na prowadzenie działalności gospodarczej,
- Połowa respondentów nie rozważa zmiany lokalu w najbliższej przyszłości,
- Najczęstszym powodem planowania zmiany lokalu (ponad 27% odpowiedzi) jest problem z dojazdem do lokalu,
- Ponad 45% rozważających zmianę lokalu chciałoby prowadzić działalność w najbliższej okolicy.

Zdecydowana większość respondentów krytycznie odnosi się do sposobu prowadzenia remontów przez miasto oraz organizację ruchu.

REKOMENDACJA: Należy prowadzić aktywne działania zmierzające do przyspieszenia procesu inwestycyjnego, a także prowadzić działania wspierające informowanie o możliwościach parkowania w centrum oraz o postępie inwestycji. Jednym z rozwiązań jest zainstalowanie na obszarze tablic informacyjnych o prowadzonych remontach oraz zmianach.

- Ponad 60% respondentów uważa, iż zwiększenie w okolicy konkurencji oferującej takie same (bądź podobne) usługi wpłynęłoby niekorzystnie na prowadzoną działalność.

REKOMENDACJA: Przedsiębiorcy prowadzący handel i usługi w „tradycyjny” sposób w dużym stopniu nie dostrzegają możliwości, które niesie ze sobą wzrost konkurencji, który jest podstawą planowania tenant-mixu w centrach handlowych. Z jednej strony można to uznać za naturalny odruch, związany z chęcią dominacji na lokalnym rynku, jednakże należy uświadamiać, iż tego rodzaju działania zwiększają potencjalną ilość klientów w najbliższej okolicy.

- Ponad 59% respondentów jest zainteresowana udziałem w cyklicznych spotkaniach przedsiębiorców.

Powyższa statystyka jest dobrą prognozą na rozpoczęcie aktywnej współpracy z przedsiębiorcami z obszaru.

Analiza ankiet wykonanych wśród mieszkańców miasta

Za pomocą ankiety „Vox Populi” umieszczonej na stronie UMŁ poznaliśmy opinie Łodzian na temat funkcjonującej na obszarze działalności gospodarczej²².

Większość pytań była kierowana do osobnych grup respondentów. W ankiecie wzięły udział 343 osoby, a ponad 40% odpowiedzi uzyskaliśmy od osób pracujących bądź mieszkających na obszarze.

- Ponad 54% ankietowanych korzysta z oferowanych w okolicy usług codziennie, bądź kilka razy w tygodniu,
- Ponad 46 % ankietowanych ocenia jakość oferowanych usług jako dobrą, bądź bardzo dobrą,
- Ponad 43% ankietowanych ocenia ceny towarów i usług dobrze lub bardzo dobrze,
- Prawie 60% ankietowanych ocenia jakość obsługi jako dobrą, bądź bardzo dobrą,
- Prawie 38% ankietowanych ocenia wystrój i estetykę okolicznych lokali średnio.

REKOMENDACJA: Powyższe statystyki sygnalizują potrzebę zmian w zakresie oferowanych cen i usług. Ponadto, wymagana jest znaczna poprawa estetyki lokali. Sposobem na to, mogą być szkolenia wspierające nowoczesny rozwój biznesu.

- Ponad 37% ankietowanych ocenia dostępność okolicznych lokali średnio,
- Ponad 47% ankietowanych ocenia organizację ruchu na obszarze źle,
- Ponad 63% ankietowanych ocenia możliwość parkowania jako złą,
- Ponad 56% ankietowanych uważa, iż zwiększenie możliwości parkowania w najbliższej okolicy wpłynęłoby korzystnie na korzystanie z lokali użytkowych.

Odpowiedzi mieszkańców w dużym stopniu pokrywają się z opiniami najemców lokali, którzy wzięli udział w ankiecie. Widać jednak różnicę w kwestii wpływu możliwości parkowania na korzystanie z handlu i usług. Mieszkańcy w mniejszym stopniu uznają wpływ możliwości parkowania na korzystanie z handlu i usług.

- Największe zapotrzebowanie na branżę przypada na usługi gastronomiczne – ponad 19%; sklepy spożywcze – prawie 13% oraz usługi sportu, rozrywki i rekreacji – prawie 12 %.

REKOMENDACJA: Powyższe informacje wskazują na braki w dostępie do podstawowych usług związanych z gastronomią oraz dostępem do podstawowych produktów oferowanych przez sklepy spożywcze. Wymienione potrzeby dość jasno wynikają z bardzo małej ilości tego typu prowadzonych działalności na obszarze.

Rozdział 5. Opracowanie programu dla wybranego obszaru

5.1 Wprowadzenie programu najmu

W trakcie opracowywania modelu, cały obszar podlega dużym przekształceniom. Możliwość podjęcia szeroko zakrojonych działań powstanie w momencie oddania prowadzonych inwestycji do użytku. Do końca roku 2019 powinny skoczyć się największe inwestycje drogowe (ul. Nawrot oraz ul. Tuwima).

Należy także zauważyć, iż całość działań inwestycyjnych zostanie ukończona dopiero w 2023 roku i przede wszystkim będzie to dotyczyć inwestycji na ul. Sienkiewicza. Prace związane z zagospodarowywaniem kolejnych nieruchomości powinny dotyczyć całych odcinków ulic.

²² Wyniki oraz formularze ankiet w załączniku

Zespół ds. opracowania i wprowadzenia programu najmu dedykowanego powinien przyjąć harmonogram wynajmu lokali dla konkretnych odcinków ulic. Powinna odbyć się pogłębiona analiza wszystkich lokali komunalnych na danym odcinku tzn. należy przeanalizować każdy kolejny pustostan przy danej ulicy, z wykorzystaniem informacji odnośnie jego stanu technicznego, możliwości adaptacyjnych oraz dotychczas prowadzonych działalności. Należy określić jego potencjał, analizując najbliższe otoczenie, istniejące w okolicy działalności oraz generatory ruchu (punkty generujące ruch komunikacyjny). Należy wziąć pod uwagę wszystkie lokale, tzn. lokale wystawione do wynajmu bezprzetargowego (9 lokali), lokale przeznaczone do sprzedaży (58 lokali) oraz lokale po remoncie w ramach ROČŁ (11 nieruchomości). W przypadku pustostanów należy określić czy mają potencjał do wynajmu. Lokale mieszczące się w oficynach bądź na piętrach, niewynajęte od dłuższego czasu należy przekształcić w pomieszczenia gospodarcze, bądź przyłączyć do lokali mieszkalnych.

Przed opracowaniem wstępnego planu należy nawiązać kontakt z właścicielami nieruchomości prywatnych, tak aby zebrać od nich informacje na temat planowanych działań względem swoich nieruchomości, by móc je uwzględnić przy opracowywaniu „wizji” dla danego odcinka. Przygotowany przez Zespół plan należy skonsultować z właścicielami nieruchomości prywatnych, jednocześnie proponując współpracę przy wspólnych działaniach informacyjnych związanych z wynajmem lokali. Rozpoczęcie wynajmu lokali przy danym odcinku drogi powinno odbyć się w tym samym czasie. Podczas implementowania programu, należy przeprowadzić szeroko zakrojoną akcję promocyjną, docierając do jak największej liczby interesariuszy.

5.2 Manager Obszaru

Do skutecznego wprowadzenia programu najmu potrzebna jest szczegółowa znajomość obszaru dotyczącą rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, prowadzonych działalności gospodarczych, właścicieli nieruchomości prywatnych, działających instytucji. Zarządzanie tak skomplikowanym procesem wymaga długotrwałej adaptacji na obszarze. Z uwagi na brak podziału administracyjnego Łodzi na dzielnice, struktura administracyjna UMŁ nie posiada osobnych jednostek, których działanie jest skupione na konkretnym obszarze Miasta. Dlatego też, zarządzanie Miastem odbywa się zgodnie z podziałem na zadania w danych komórkach organizacyjnych urzędu. Jednakże, duża część problemów oraz potrzeb nie do końca wpisuje się w działania tylko jednej komórki. Z tego też powodu, Biuro ds. Rewitalizacji jest w trakcie tworzenia nowych funkcji, dedykowanych dla ograniczonego terenu Miasta. Jedną z nich jest Manager Obszaru. Głównym celem działania Managera ma być koordynowanie działań i komunikacji na wyznaczonym obszarze. W ramach swoich obowiązków, Manager będzie miał następujące zadania:

- Współpraca z innymi jednostkami w zakresie dbania o obszar - regulacja stanów prawnych, czystość, naprawa zdewastowanych ogrodzeń, zamalowywanie graffiti, itp.;
- Plan komunikacji między jednostkami miejskimi;
- Współpraca z organizacjami pozarządowymi, instytucjami i lokalnymi liderami w ramach określenia potrzeb na obszarze;
- Współpraca z prywatnymi właścicielami oraz wspólnotami mieszkaniowymi pod kątem realizacji wspólnych / zbieżnych inwestycji;
- Współpraca z Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej UMŁ pod kątem kontaktu z inwestorami;
- Monitorowanie efektów podejmowanych działań na obszarze;
- **Współpraca z lokalnymi przedsiębiorcami;**

- Tworzenie wkładu do mediów społecznościowych dotyczących obszaru;
- Prowadzenie bazy kontaktowej do instytucji działających na obszarze lub na rzecz obszaru (jednostki miejskie, wspólnoty mieszkaniowe, NGO, instytucje kultury itp.) i zbieranie od nich informacji istotnych dla obszaru (inwestycje, wydarzenia kulturalne, utrudnienia w ruchu itp.);
- Przygotowywanie informacji o planowanych zmianach oraz terminach prac;
- Współpraca z jednostkami odpowiedzialnymi za tworzenie i aktualizowanie bazy dotyczącej środków, które mogą pozyskać instytucje, organizacje, przedsiębiorcy i grupy nieformalne działające na obszarze (dofinansowania, granty, mikro pożyczki itp.) i informowanie o istniejących źródłach finansowania;
- Przygotowanie pod względem organizacyjnym i merytorycznym spotkań z mieszkańcami dotyczących inwestycji i konsultacji społecznych oraz moderowanie dyskusji z udziałem zaproszonych stron;
- Pełnienie dyżurów na obszarach;
- Ocena ryzyka kolizji prac budowlanych na obszarze oraz innych zagrożeń.

Dlatego też, jeżeli zostanie powołana w ramach UMŁ taka funkcja, Manager Obszaru będzie osobą, która powinna zostać członkiem Zespołu ds. opracowania i wprowadzenia najmu dedykowanego.

5.3 Dobór najemców

Jednym z podstawowych zdań wprowadzania formuły najmu dedykowanego jest odpowiedni dobór najemców. Z badań ankietowych wynika, iż największe zapotrzebowanie mieszkańców miasta przypada na usługi gastronomiczne, sklepy z art. spożywczymi, usługami związanymi z rozrywką oraz usługami rzemieślniczymi. Wyłączając usługi związane z rozrywką, pozostałe kategorie dotyczą usług podstawowych, tzn. takich, które zaspokajają nasze podstawowe codzienne potrzeby oraz z których korzystamy regularnie. Są to usługi, które powinniśmy mieć w najbliższym zasięgu miejsca zamieszkania, bądź pracy. Zapotrzebowanie respondentów pokrywa się z niewielką ilością ww. działalności na obszarze. Zapotrzebowanie na punkty gastronomiczne oraz usługi związane z rozrywką pokrywa się z historią okolicy, gdzie funkcjonowały liczne jadalnie oraz kina.

W obecnej sytuacji działalność handlowa w centrum Łodzi nie ma szans konkurować z centrami handlowymi w dziedzinach związanych z handlem odzieżą, bądź elektroniką. Kolejną specyficzną grupą działalności handlowej są usługi oraz sklepy specjalistyczne. Koncentracja podobnego rodzaju usług (np. weterynarz i sklep z art. dla zwierząt) sprawia, iż działalność handlowa wspiera się z uwagi na bliskość swojej lokalizacji. Przy wyborze pożądaných funkcji, każdorazowo należy brać pod uwagę istniejące działalności oraz ich czas funkcjonowania w danym miejscu. Punkty istniejące od dłuższego czasu mogą liczyć na stałą grupę klientów, zorientowanych na daną usługę bądź produkt. Należy uzupełniać istniejące działalności. Np. w okolicy pracowni architektonicznej, kierować ofertę do sklepu z wystrojem wnętrz.

Dotychczasowa praktyka wynajmu lokali komunalnych jest oparta na umieszczaniu informacji o przetargu na stronach internetowych oraz na tablicach w siedzibach ZLM. Zarząd nie dociera bezpośrednio do przyszłego najemcy; to po stronie osoby zainteresowanej jest pozyskanie informacji nt. lokalu oraz możliwości i sposobie najmu.

Najbardziej skutecznym sposobem na dotarcie do potencjalnych najemców jest zlecenie pozyskania użytkowników przez pośredników nieruchomości. Agenci nieruchomości mają za zadanie przygotowanie odpowiedniej oferty, aktywne promowanie lokalu wraz z dotarciem do potencjalnego

najemcy. Sprawia to, iż zwiększa się liczba kanałów, przez które można dotrzeć do nowego najemcy. Gruntowne zapoznanie pośrednika ze stanem lokalu oraz sposobem wynajmu w znaczny sposób ułatwia odpowiednią prezentację lokalu.

Wynagrodzenie pośrednika na rynku nieruchomości jest z reguły w wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu (bez kosztów eksploatacyjnych).

Biorąc pod uwagę ilość dostępnych pustostanów oraz lokali po remoncie, Urząd Miasta powinien rozważyć możliwość zabezpieczenia środków na ok. 15 postępowań rocznie na pośrednictwo w wynajmie lokalu (na aktualne i potencjalne pustostany, niewynajęte w procedurze przetargowej).

Alternatywnym rozwiązaniem może być zatrudnienie przez Zarząd Lokali Miejskich specjalisty ds. rynku nieruchomości, który będzie prowadził aktywne działania związane z pozyskiwaniem najemców.

5.4 Rozwiązania prawne

Poniżej zaprezentowane propozycje zmian w przepisach dotyczących najmu lokali użytkowych są w dużej części oparte na *Rekomendacjach dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta* po ich przeanalizowaniu przez Zespół ds. opracowania i wprowadzenia programu najmu dedykowanego. Zaproponowane mechanizmy należy wprowadzić uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi. Uchwała miałaby obowiązywać na wyznaczonym obszarze i w określonym czasie jako pilotaż, tak by móc sprawdzić, które z przyjętych mechanizmów są skuteczne i należałoby je wdrożyć na całym obszarze miasta.

Konkurs na lokale profilowane

W celu możliwie jak najlepszego zagospodarowania lokali użytkowych, należy stworzyć regulamin konkursu ofert dla lokali położonych na obszarze.

Elementy konkursu:

- Przedmiotem konkursu będzie stawka czynszu najmu za m² w ramach wyznaczonego przez organizatora sposobu jego zagospodarowania. Możliwe sposoby zagospodarowania będą wskazane przez Zespół i będą zgodne z Polską Klasyfikacją Działalności;
- W przypadku lokali po remoncie kapitalnym, pod uwagę będą brane jedynie lokale z nie mniejszą proponowaną stawką czynszu niż 80% propozycji najwyższej stawki;
- Stworzona zostanie osobna Komisja konkursowa składająca się z przedstawicieli wskazanych jednostek, w i liczbie 9 osób (8 z głosem decyzyjnym);
- Każdy członek Komisji będzie miał obowiązek zapoznania się z analizą przygotowaną przez Zespół ds. opracowania i wprowadzenia programu najmu dedykowanego. Analiza będzie dotyczyć dotychczasowego zagospodarowania lokalu, prowadzonej działalności w najbliższej okolicy oraz prowadzonych i planowanych w okolicy inwestycji;
- Komisja każdorazowo będzie miała obowiązek głosowania nad wszystkimi ofertami spełniającymi przesłanki formalne, najwyższa zaoferowana stawka czynszu otrzymuje 100 punktów, a w puli punktów do rozdania będzie 100 punktów;
- Punkty przyznawane przez członków Komisji będą do rozdysponowania w oparciu o zaproponowane w ofercie pozostałe kryteria:
 - ✓ przedstawienie zamierzeń dotyczących prowadzenia działalności wiążącej się ze wzmocnieniem potencjału gospodarczego i prestiżu rejonu, w którym położony jest lokal,

- wpisującej się w wyznaczony przez organizatora charakter działalności preferowanej w danym lokalu;
- ✓ planowany zakres prac remontowo-adaptacyjnych oraz przewidywane nakłady z tego tytułu - jeżeli lokal tego wymaga;
 - ✓ propozycje zatrudnienia, stworzenia dodatkowych miejsc pracy;
 - ✓ termin uruchomienia działalności, licząc od dnia podpisania umowy najmu;
 - ✓ informacje o prowadzonej dotychczas działalności;
 - ✓ inne informacje według uznania Oferenta.
- Najemcy w lokalach objętych nowymi umowami będą zobowiązani do informowania o sytuacji za pomocą wyciągu z kasy fiskalnej w lokalach handlowych lub deklaracji – w przypadku gdy nie ma kasy fiskalnej. Alternatywą jest także informacja o liczbie wystawianych paragonów dziennie/miesięcznie/rocznie.
- Wymogiem w konkursie będzie określenie czasu (godzin i dni) otwarcia punktu handlowego lub usługowego. Brak wywiązania się z przyjętych godzin otwarcia będzie obwarowany sankcją zawartą w umowie.

Zaproponowane kryteria spełniają wymóg konkurencyjności. *Konkurs jest możliwy do zastosowania we wszystkich wolnych lokalach, pustostanach oraz lokalach po remoncie kapitałnym, gdzie przewidziana jest funkcja użytkowa.*

W przypadku dwukrotnego braku wyboru w ramach tego konkursu, należy przeprowadzić przetarg pisemny na dotychczasowych zasadach. Projekt regulaminu jest zawarty w załączniku.

„Break option”

Jak wynika ze zgromadzonych informacji na temat zasobu lokali użytkowych Miasta Łodzi zdecydowana większość umów najmu została zawarta na czas nieokreślony. Umowy na czas nieokreślony są chętnie zawierane przez najemców ponieważ w przypadku pojawienia się problemów z rentownością prowadzenia działalności są zobowiązani do opłacenia czynszu za lokal tylko za 3 miesiące, bo tyle wynosi standardowy okres wypowiedzenia.

Jednocześnie jednak najemcy mają świadomość, że ich umowy najmu mogą zostać w każdej chwili rozwiązane przez wynajmującego. UMŁ nie ma w zwyczaju rozwiązywania umów najmu z najemcami, którzy regulują terminowo swoje zobowiązania. Możliwość taka jednak ciągle pozostaje, czego najemcy są z pewnością w większości świadomi. Taka świadomość powoduje, że w naturalny sposób mogą być mniej skłonni do ponoszenia jakichkolwiek nakładów na utrzymanie lub poprawę stanu technicznego lokalu. Niechęć taka wynika w naturalny sposób z poczucia tymczasowości przebywania w danej lokalizacji.

Jednym ze sposobów zniwelowania tego typu niepewności ze strony najemcy jest zawieranie umów na czas określony z klauzulą jednostronnego rozwiązania umowy przez najemcę tzw. „break option”. Zapis ten daje możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy jedynie przez najemcę w trakcie trwania umowy najmu na czas określony w dowolnym jej momencie, lub po z góry określonym czasie np. po 3, 5 i 7 latach obowiązywania umowy zawartej np. na 10 lat. W takiej sytuacji Urząd Miasta kontynuuje dotychczas przyjętą strategię wynajmującego, który z własnej inicjatywy nie rozwiązuje umów najmu z dobrze funkcjonującą działalnością gospodarczą. Najemcy uzyskują pewność, że w przypadku komercyjnej opłacalności działalności mogą pozostać w danym lokalu nawet 10 lat. Jednocześnie, w przypadku problemów z regulowaniem należności nie są związani umową

na okres 10 lat, ryzykują tylko podobnie jak w przypadku umowy na czas nieokreślony trzymiesięcznym czynszem lub wpłaconą kaucją.

W przypadku niewywiązywania się przez najemcę ze swoich zobowiązań względem Urzędu Miasta – zwłaszcza w przypadku nie regulowania należności czynszowych umowa na czas określony powinna przewidywać możliwość natychmiastowego rozwiązania przez wynajmującego i z winy najemcy. Taki zapis jest standardowym rozwiązaniem stosowanym na rynku nieruchomości komercyjnych.

Wprowadzenie takiej zasady zapewni stabilność prowadzenia działalności gospodarczej pod danym adresem. Wymaga jednak przemyślanej polityki remontowej zasobu.

Ten mechanizm należy wprowadzić w lokalach mieszczących się w nieruchomościach, odośnie których istnieje pewność iż lokal nie zmieni swojego przeznaczenia i nie będą prowadzone prace inwestycyjne. Należy zatem zastosować go w lokalach po remoncie kapitalnym.

Wakacje czynszowe

Wakacje czynszowe są jedną z zachęt czynszowych stosowanych na rynku najmu powierzchni biurowej. Idea tego typu zapisów polega na czasowym zwolnieniu najemcy z obowiązku uiszczenia czynszu z tytułu najmu. W przypadku komercyjnego rynku nieruchomości, takie czasowe zwolnienie z czynszu jest rekompensowane w ramach tej samej umowy najmu nieco wyższym czynszem w dalszej części okresu najmu. Wakacje czynszowe stosuje się jedynie w odniesieniu do najemców, którzy zdecydowali się podpisać umowy najmu na czas określony i na okres najmniej 3 lat. Pozwala to zrekompensować w kolejnych miesiącach najmu początkowy brak przychodów z tego tytułu w możliwie mało dotkliwy dla najemcy sposób.

W przypadku zarządzania zasobem lokali użytkowych Miasta Łodzi tego typu działania (niekoniecznie kopiujące dokładnie rozwiązania z rynku komercyjnego) mogą przyczynić się do ułatwienia uruchamiania nowych przedsięwzięć biznesowych, które do swojej realizacji wymagają powierzchni w lokalach użytkowych jednak nie są w stanie ponosić już od pierwszych miesięcy działalności kosztów związanych z najmem powierzchni. Zastosowanie tego typu preferencji może przyczynić się do poprawy sytuacji na lokalnym rynku pracy, która wskazywana jest, jako największa wada zamieszkania w Łodzi.

Mając na uwadze inne aniżeli typowo komercyjne cele zarządzania zasobem lokali użytkowych wakacje czynszowe mogą być używane nie tylko w odniesieniu do umów na czas określony, ale także do umów zawartych na czas nieokreślony, lub z opcją rozwiązania.

W przypadku umów na rynku komercyjnym przyjmuje się w sytuacji zbliżonej do równowagi podaży i popytu, że 1 miesiąc wakacji czynszowych przypada na 1 rok obowiązywania umowy najmu. Takie proporcje pozwalają w dalszym okresie obowiązywania umowy na stosowanie czynszu, który tylko nieznacznie przekracza wartość pierwotną. W przypadku zarządzania zasobem lokali użytkowych sugerowane czasowe zwolnienie z czynszu najmu to okres od 1 do 12 miesięcy w przypadku umów na czas określony – zawieranych przynajmniej na rok (z wyłączeniem umów z tzw. „break option”), lub do 3 miesięcy w przypadku umów na czas nieokreślony.

W celu uniknięcia nadużywania przez najemcę tego typu preferencji w przypadku umów zawieranych na czas nieokreślony konieczne jest zastosowanie ograniczeń w ich stosowaniu. Takimi ograniczeniami może być wymóg podpisania kolejnej umowy na czas określony lub ograniczenie możliwości

korzystania z tego typu preferencji dla tego samego podmiotu oraz podmiotów powiązanych w przypadku, gdy stara się o ponowny najem tego samego lokalu.

Algorytm działania w toku udzielania czasowego zwolnienia z czynszu najmu przedstawiono poniżej:

- Ustalenie rynkowej miesięcznej stawki czynszu za lokal (w drodze negocjacji lub w trybie przetargu) – „x” PLN/m²/m-c
- Ustalenie okresu obowiązywania umowy – „y” lat – 12y - miesięcy
- ustalenie okresu zwolnienia czynszowego – „z” miesięcy
- ustalenie czynszu po okresie zwolnienia czynszowego wg wzoru:

$$X = \frac{(12y \times x)}{(12y - z)}$$

Powyższa regulacja pozwoli najemcom zrekompensować w kolejnych miesiącach najmu początkowy (z reguły) niski przychód w możliwie mało dotkliwy dla najemcy sposób.

W okresie wakacji czynszowych najemca wciąż będzie zobowiązany pokrywać koszty utrzymania bieżącego lokalu i koszty mediów. *Powyższe rozwiązania można stosować dla wszystkich najemców obszaru rewitalizacji w momencie gdy najemca nie korzysta z ulgi z innego tytułu.*

Czynsz kroczący

Czynsz kroczący, (ang. step-rent) jest rozwiązaniem stosowanym w przypadku lokali handlowych zlokalizowanych w centrach handlowych, które dopiero rozpoczynają swoją działalność. W ramach takiej formuły płacenia czynszu za najem ustalona stawka czynszu rozkładana jest nierównomiernie na poszczególne okresy trwania umowy najmu. W pierwszych miesiącach lub latach obowiązywania umowy czynsz najmu naliczany jest w wysokości niższej aniżeli ustalona w drodze negocjacji lub przetargu. Pozwala to na zwiększenie szans powodzenia prowadzonej przez najemcę działalności w danej lokalizacji dzięki zmniejszeniu początkowych obciążeń związanych z opłatami czynszowymi.

Udzielona w pierwszych miesiącach bonifikata jest w kolejnych miesiącach minimalizowana po czym najemca zobowiązany jest płacić czynsz najmu, który będzie odpowiednio wyższy od ustalonego w drodze negocjacji. Rozłożenie bonifikaty a następnie okresu wyższego czynszu powinno być tak opracowane, aby najemca wpłacił w okresie obowiązywania umowy dokładnie taką kwotę (stanowiącą sumę opłat miesięcznych), jaka wynika z przeprowadzonego postępowania przetargowego lub negocjacji. Zawarcie umowy na czas określony (bez opcji jednostronnego rozwiązania) gwarantuje wynajmującemu uzyskanie przychodów na poziomie wynegocjowanym lub zawartym w ofercie.

Możliwość stosowania czynszu kroczącego powinna być podana do wiadomości wszystkim podmiotom biorącym udział w postępowaniu przetargowym lub negocjacjach. Liczba poziomów (kroków) czynszu oraz ich wysokość powinna być przedmiotem indywidualnych negocjacji. Na rynku komercyjnym przyjmuje się przeważnie, że początkowy poziom czynszu nie powinien być niższy niż 50% czynszu ustalonego, jako bazowy dla okresu obowiązywania umowy. Należy także unikać stosowania wysokiego czynszu – znacząco przekraczającego czynsz bazowy w ostatnim okresie obowiązywania umowy najmu. Takie rozłożenie czynszu kroczącego przenosi znaczną część ryzyka na wynajmującego. Sugerowane jest znaczne obniżenie czynszu w pierwszych miesiącach obowiązywania umowy (pierwsze 20% czasu obowiązywania umowy najmu), następnie dojście do poziomu bazowego i rozłożenie.

Powyższa regulacja pozwoli najemcom na zwiększenie możliwości zainwestowania w rozwój działalności gospodarczej.

Zaproponowane rozwiązanie należy wprowadzić dla wszystkich podmiotów rozpoczynających swoją działalność gospodarczą, w lokalach które nie wymagają poniesienia nakładów koniecznych.

Fit-out – kontrybucja na rzecz dostosowania lokalu do potrzeb najemcy

Wsparcie potencjalnych najemców poprzez kontrybucję finansową (tzw. fit-out), jest jedną z form zachęty do wynajęcia powierzchni stosowaną przez zarządców zarówno centrów handlowych jak i nowoczesnych obiektów biurowych. W takim przypadku wsparcie ze strony wynajmującego polega na przeznaczaniu w ramach umowy najmu podpisywanej na czas określony, zdefiniowanej kwoty na prace dostosowawcze – wykończeniowe lokalu i podniesienie jego standardu lub zwiększenie funkcjonalności. W ramach tego działania, prowadząc kalkulacje czynszu rynkowego możliwe jest jego podniesienie w celu rozliczenia w ramach opłat czynszowych.

Warunkiem koniecznym stosowania takiego rozwiązania jest zabezpieczenie poniesionych przez Miasto wydatków w odpowiednio wysokim czynszu najmu określonym w umowie zawartej na czas określony. Okres obowiązywania umowy najmu i poziom czynszu za najem powinien uwzględniać konieczność zwrotu poniesionych przez Miasto wydatków w czasie z zastosowaniem odpowiedniej stopy zwrotu i z uwzględnieniem zmiany cen pieniądza w czasie.

W odniesieniu do kontrybucji finansowej proponowany jest następujący algorytm postępowania:

- a) Czynsz za najem lokalu jest ustalany za lokal w stanie aktualnym – bez ulepszeń.
- b) Najemca przygotowuje plan koniecznych do poniesienia prac dostosowawczych oraz kosztorys.
- c) Miasto weryfikuje kosztorys, określa, które prace zostaną objęte kontrybucją, jako podnoszące wartość nieruchomości oraz listę prac, które nie kwalifikują się do takiego wsparcia.
- d) Ustalany zostaje wymagany poziom nakładów ze strony Miasta.
- e) Określony zostaje okres trwałości prac, czynsz za najem z uwzględnieniem zwrotu z tytułu poniesionych przez Miasto kosztów i okres obowiązywania umowy.
- f) Iloraz różnicy oraz okresu obowiązywania umowy stanowi % udział w całości kosztów, które dodatkowo obciążą najemcę i które najemca ma zwrócić w formie dodatkowego czynszu (z uwzględnieniem inflacji).
- g) Podpisanie umowy na czas określony uwzględniający konieczność zwrotu poniesionych przez Miasto nakładów w czasie. Czynsz jest płatny dopiero od momentu oddania lokalu do użytku po przeprowadzeniu prac remontowych.
- h) Przeprowadzenie przetargu na wykonanie uzgodnionych prac zgodnie z zasadami PZP. Nadzór nad pracami prowadzi przedstawiciel Miasta i najemca; jako późniejszy użytkownik.
- i) Najemca ponosi dodatkowe koszty przez cały okres obowiązywania umowy lub krócej (w zależności od przyjętej strategii) do momentu aż Miasto odzyska całość poniesionych na ten cel nakładów przypadających na długość obowiązywania umowy.
- j) Dla podmiotów wskazanych, jako predestynowane do preferencyjnego traktowania określona zostaje bonifikata od pierwotnej wysokości czynszu.
- k) Po wygaśnięciu umowy, lub upływie okresu umowy czynsz zostaje zaktualizowany z uwzględnieniem ulepszeń.

Zastosowanie kontrybucji na rzecz dostosowania lokalu usługowego stanowić może element wspierania lokalnej przedsiębiorczości; jeżeli zostanie skierowane do podmiotów rozpoczynających swoją działalność gospodarczą, bądź prowadzących ją na niewielką skalę, tj. dla mikroprzedsiębiorstw.

Rozszerzenie systemu ulg z tytułu remontu elewacji

Aktualny system ulg dla najemców lokali użytkowych zakłada ulgę w wysokości 50% stawki czynszu z tytułu remontu elewacji. Ulgą przewidziana jest tylko dla najemców posiadających wejście na parterze od frontu. Tymczasem, utrudnienia w ramach remontu elewacji mogą dotknąć także pozostałych najemców. Dlatego też, w ramach zmian zostaną zaproponowane następujące zniżki:

- 25% obniżki stawek czynszu w lokalach użytkowych znajdujących się na poziomach +1 i wyższych w budynkach z remontowaną elewacją,
- 50% obniżki w lokalach użytkowych znajdujących się w przyziemiu (- 1) w budynkach z remontowaną elewacją,
- 25% obniżki w lokalach użytkowych znajdujących się w podwórku w budynkach z remontowaną elewacją frontową (elewacja od ulicy),
- 50% obniżki stawki czynszu we wszystkich lokalach znajdujących się w parterach budynków, których elewacje objęto remontem.

Powyższe uregulowania pozwolą złagodzić skutki remontu dla przedsiębiorców, którzy nie są objęci dotychczasowymi zniżkami.

Optymalnym rozwiązaniem udzielania odpowiednich zniżek z tytułu remontu elewacji jest uzależnienie wysokości zniżki od obrotów – weryfikowanych w oparciu o wystawiane paragony. Poprzez porównanie krzyżowe otrzymanych danych można ocenić w jakim stopniu remont rzeczywiście wpłynął na spadek obrotów. Różne rodzaje działalności będą w różnym stopniu narażone na stratę dochodów z tytułu remontu.

5.5 Współpraca z przedsiębiorcami

Współpraca z właścicielami nieruchomości prywatnych

Jednym z kluczowych partnerów (w ramach wprowadzenia formuły najmu dedykowanego) są właściciele nieruchomości prywatnych. Skoordynowane działania związane z najmem lokali oraz estetyką okolicy mogą przynieść obopólną korzyść dla Miasta i podmiotów prywatnych.

W pierwszej kolejności podejmowane działania powinny dotyczyć skoordynowania oferty lokali użytkowych do wynajmu w najbliższej okolicy. UMŁ będzie informował o wszystkich dostępnych lokalach, nie tylko miejskich. Każdy kolejny wynajęty lokal sprawia, iż atrakcyjność gospodarcza okolicy zwiększa się.

Drugim zadaniem jest zadbanie o estetykę okolicy. UMŁ prowadzi otwarty nabór wniosków na dofinansowanie remontów kamienic prywatnych i wspólnotowych, położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji - SSR (w Łodzi SSR obejmuje cały obszar rewitalizacji). Dofinansowanie można uzyskać na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie oraz wykonanie prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków. O dotację do remontu budynków można ubiegać się do 30 czerwca każdego roku. W wyniku ogłoszenia naboru wpłynęły 63 wnioski (o dofinansowanie remontów na realizację w 2019 roku) na łączną kwotę 11 817 217,68 zł. W rezultacie przyznano 13 dotacji celowych na łączną kwotę 1,71 mln zł.

Nabór wniosków ogłaszany²³ jest na podstawie Uchwały Nr LIV/1304/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie *określenia zasad udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze miasta Łodzi*. Udzielenie dotacji z budżetu Miasta jest możliwe dzięki utworzeniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie Uchwały Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie *ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji*.

O udzielenie dotacji celowej z budżetu miasta Łodzi mogą ubiegać się osoby fizyczne, jednostki organizacyjne posiadające tytuł prawny do zabytku wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, prowadzące prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze miasta Łodzi.

- Warunkiem ubiegania się o dotację i udzielenia dotacji z budżetu miasta Łodzi jest udokumentowanie posiadania środków własnych na wykonanie części prac objętych wnioskiem.
- Dotacja może być udzielona w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie wyżej wymienionych prac.
- Dotacja na wniosek wnioskodawcy może być udzielona do wysokości 100% nakładów koniecznych w przypadku zabytków o wyjątkowej wartości historycznej, artystycznej, naukowej lub w przypadku konieczności niezwłocznego podjęcia prac przy zabytku.
- Łączna wysokość dotacji udzielonych z budżetu miasta Łodzi oraz z innych źródeł sektora finansów publicznych nie może przekroczyć wysokości 100% nakładów koniecznych.

Poza tym, UMŁ będzie starał się przekonać właścicieli nieruchomości prywatnych do stosowania systemu ulg dla najemców lokali użytkowych na czas remontu drogi lub nieruchomości.

Współpraca z najemcami lokali użytkowych

Prowadzenie działalności gospodarczej wymaga ciągłego aktualizowania swojej wiedzy na wielu poziomach, znajomości oferowanego produktu bądź usługi, bieżących trendów, zmian w przepisach oraz spraw związanych ze zmianami przestrzennymi w mieście. Pozyskiwanie tych informacji jest nie lada wyzwaniem i zajmuje dużo czasu. *Dlatego też, zgodnie z wynikiem przeprowadzonej ankiety, UMŁ będzie prowadził cykliczne spotkania dla przedsiębiorców z obszaru. Będą one podstawą zawiązywania dalszej współpracy. Treść spotkań w głównej mierze będzie wynikała z potrzeb zainteresowanych. Jednym z głównych celów spotkań będzie bieżące informowanie o działaniach Miasta, przede wszystkim remontowych, ale także innych, które mogą wpłynąć na funkcjonowanie drobnej przedsiębiorczości.*

Działania promocyjne

Z uwagi na to, że Miasto Łódź jest właścicielem znaczącej części lokali handlowych w Śródmieściu, ma możliwość wpływania na postrzeganie danego obszaru poprzez stosowanie określonych zapisów umownych odnoszących się do rodzaju prowadzonej działalności. Podobne zapisy są również stosowane w przypadku lokali w centrach handlowych, oraz zostały wprowadzone w Rudzie Śląskiej. Wprowadzenie pewnych wymagań dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej może pomóc

²³ Szczegóły naboru są określone w Zarządzeniu Nr 2097/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13.09.2019 r. w sprawie ogłoszenia naboru wniosków i powołania Komisji do przeprowadzenia postępowania o udzielenie przez miasto Łódź w 2020 r. dotacji na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze miasta Łodzi

w kształtowaniu pożądanego obszaru tematycznego – i wywierać także wpływ na właścicieli oraz najemców lokali prywatnych.

Do rozwiązań zawieranych zwyczajowo w umowach na najem lokali handlowych, zwłaszcza na preferencyjnych warunkach zaliczyć można m.in.:

- określenie czasu (godzin i dni) otwarcia punktu handlowego lub usługowego,
- określenie wymagań lub ograniczeń dotyczących stosowania kolorystyki witryn i wyposażenia lokalu, zwłaszcza w zakresie prezentacji akcji promocyjnych lub umieszczania reklam.

Współpraca z przedsiębiorcami będzie nastawiona na stosowanie wspólnych strategii promocyjnych. Działania w ramach promocji będą analogiczne do działań organizowanych w centrach handlowych. Chętni najemcy mogą brać udział we wspólnych działaniach oferując w określonym czasie bardziej atrakcyjne ceny, dłuższe godziny otwarcia lub podejmując inne działania zachęcające do odwiedzenia danej lokalizacji – określonego obszaru. Opracowanie strategii marketingowej wymaga zaangażowania odpowiednich podmiotów, ale także konsekwentnych działań długofalowych. By móc korzystać z udziału w ww. działaniach przedsiębiorcy będą zobowiązani do udostępniania wyciągu z kasy, by móc mierzyć efekt prowadzonych działań.

Stosowanie tego typu wymogów może być sposobem na ożywienie centrum miasta poprzez utrzymanie funkcjonowania punktów handlowo-usługowych w bardziej popularnych godzinach.

Poza tym, przedsiębiorcom zostanie zaproponowany system barterowy oraz wspólne akcje promocyjne.

5.6 Działania przestrzenne

Kolejnym sposobem wpływu na otaczającą przestrzeń jest zachęcanie przedsiębiorców do brania udziału w inicjatywach, które mogą zmienić przestrzeń publiczną. Może to sprawić, iż będzie ona lepiej dopasowana do potrzeb przedsiębiorców. UMŁ oferuje taką możliwość za pomocą Inicjatyw Lokalnych.

Jeśli mieszkańcy uznają, że na danym terenie konieczna jest określona inwestycja lub inne działania, mogą wystąpić z wnioskiem w tej sprawie. Inicjatywa lokalna to forma realizacji zadań publicznych realizowanych przez administrację samorządową we współpracy z mieszkańcami. W budżecie miasta na rok 2019 na wydatki związane z Inicjatywami Lokalnymi przeznaczonych było 300 tys. zł. Na dzień 9 kwietnia 2019 roku wnioski, które wpłynęły do Biura ds. Partycypacji Społecznej UMŁ, wyczerpały przewidzianą w roku bieżącym na ten cel kwotę - 300.000 zł.

Zakres podejmowanych w tych ramach działań jest bardzo szeroki. Inicjatywy mogą dotyczyć np. budowy lub remontu dróg, kanalizacji, sieci wodociągowej, budynków, ale również działalności charytatywnej, upowszechniania tradycji narodowej, promocji i organizacji wolontariatu, edukacji, oświaty i wychowania, sportu i turystyki, ochrony przyrody.

Wnioskodawcy przychodzą nie tylko z pomysłem na realizację konkretnego przedsięwzięcia, ale deklarują współudział w jego realizacji. Współudział może polegać na świadczeniu pracy społecznej, na wsparciu finansowym lub rzeczowym. Kwota mikrowsparcia może wynieść od 1500 zł do 5000 zł.

Procedura składania wniosków oraz zasady funkcjonowania Inicjatyw Lokalnych są określone w niniejszych dokumentach:

- Uchwała Nr XCIV/1986/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 października 2014 r. w sprawie *określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej*,
- Zarządzenia Nr 195/VII/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 31 grudnia 2014 r. w sprawie *określenia szczegółowego trybu realizacji zadań publicznych w ramach inicjatywy lokalnej oraz wzoru formularza wniosku o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej*.

5.7 Programy pomocowe

Poza przedstawionymi powyżej propozycjami i działaniami przedsiębiorcom zostanie zaprezentowany szeroki wachlarz programów pomocowych prowadzonych przez różne instytucje. Poniżej zostały wymienione stale prowadzone programy pomocowe.

Łódzkie Centrum Przedsiębiorczości

Oferuje merytoryczne wsparcie związane z bieżącą działalnością przedsiębiorcy oraz rozpoczynaniem działalności gospodarczej. Indywidualne konsultacje prowadzone przez doradców w zakresie:

- procedur rejestracji działalności gospodarczej;
- uzyskania: koncesji, zezwolenia, wpisu do rejestru działalności gospodarczej, licencji oraz zgody;
- możliwości pozyskania środków finansowych na założenie i rozwój firmy;
- zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym, zdrowotnym;
- naliczania wysokości, określenia podstawy wymiaru oraz terminów opłacania składek ubezpieczeniowych;
- wyboru form rozliczania podatkowego wynikającego z podejmowanej działalności gospodarczej;
- warunków lokalowych (sanitarno-technicznych) niezbędnych do uruchomienia działalności gospodarczej;
- prawa pracy;
- prawa spółek handlowych;
- zarządzania wierzytelnościami;
- szkolenia rozwijające kompetencje z zakresu przedsiębiorczości.

Łódzki Inkubator Przedsiębiorczości

Oferuje usługi dla planujących rozpoczęcie działalności gospodarczej i podmiotów działających na rynku nie dłużej niż 3 lata. ŁIP udostępnia przestrzeń biurową dla przedsiębiorców (open space, sala konferencyjna i 25 innych pomieszczeń od 15 do 25 m²). Ponadto ŁIP oferuje:

- pomoc w tworzeniu nowych firm;
- szkolenia i doradztwo;
- konferencje, warsztaty;
- pomoc w nawiązaniu współpracy z sieciami biznesowymi oraz instytucjami naukowymi;
- pomoc w uzyskaniu zewnętrznego finansowania;
- wsparcie w transferze innowacji;
- obsługę sekretariatu;
- obsługę księgową;
- obsługę prawną;
- doradztwo podatkowe.

Cena wynajmu powierzchni biurowej to 15zł netto za m² (dla firm istniejących mniej niż 12 miesięcy, później stawka wzrasta), podobne skalowanie cen w przypadku open space.

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna

W ramach ŁSSE działa program akcelacyjny **Spark 2.0**

Celem Spark 2.0 jest połączenie potencjału startupów z zasobami, infrastrukturą i doświadczeniem dojrzałego biznesu, przy jednoczesnej edukacji średnich i dużych firm w zakresie otwierania się na innowacje i współpracę ze startupami. Spark 2.0 to również szereg ścieżek post-akcelacyjnych dla wybranych startupów (z wykorzystaniem potencjału ponad 200 inwestorów Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej), a także pre-akceleracja dla zespołów biznesowych i technologicznych.

Spark 2.0 w liczbach to:

- 4 rundy akceleracji, każda do 6 miesięcy,
- wsparcie dla co najmniej 66 startupów,
- 11 partnerów
- do 160 000 PLN na rozwój produktu lub usługi.

Centrum Kreatywności Fabryka

„Miejsce spotkań twórców z przedsiębiorcami, co ma pomóc w rozwoju przemysłów kreatywnych. Każdy kto ma pomysł na wydarzenie, każdy kto ma artystyczne lub innowacyjne (bądź jedno i drugie) inspiracje biznesowe, może zgłosić się i wdrożyć je w życie korzystając z przestrzeni”

Centrum Kreatywności oferuje m.in. zaplanowane warsztaty dla kobiet z programowania, kolejne z projektowania, dla YouTuberów oraz cykliczne spotkania z VR dla młodzieży i studentów.

Ponadto w ŁSSE organizowane są seminaria i konferencje biznesowe np. „Postaw na Polską Markę”, obejmujące także panele dyskusyjne i wymianę doświadczeń.

Łódzka Agencja Rozwoju Regionalnego

Łódzka Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. to instytucja otoczenia biznesu świadcząca swoim klientom usługi obejmujące m.in.

- przygotowywanie wniosków aplikacyjnych o fundusze na rozwój działalności przedsiębiorstw,
- opracowywanie dokumentów strategicznych dla jednostek samorządu terytorialnego,
- wsparcie w zakresie eksportu/ importu, organizacja misji gospodarczych,
- fundusze pożyczkowe dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw.

Projekt Bon-Apatyt

Bony szkoleniowe. Dofinansowanie szkoleń, doradztwa, studiów podyplomowych dla mikro, małych lub średnich firm, a także osób samozatrudnionych.

Wsparcie w szczególności kierowane jest dla:

- pracowników o niskich kwalifikacjach,
- pracowników powyżej 50 roku życia,
- przedsiębiorstw wysokiego wzrostu,
- przedsiębiorstw z branż/sektorów strategicznych
- przedsiębiorstw, które uzyskały wsparcie w postaci analizy potrzeb rozwojowych lub planów rozwoju w ramach Działania 2.2 PO WER,
- usług rozwojowych prowadzących do zdobycia kwalifikacji.

Wsparcie w starcie

Pożyczka **na podjęcie działalności gospodarczej** w maksymalnej kwocie do 20-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w kraju tj. do ok. 85 100,00 zł

Okres spłaty do **7 lat**, oprocentowanie „**0,44%**” w skali roku, (0,25 stopy redyskonta weksli NBP), możliwa karencja w spłacie kapitału do 12-tu pierwszych miesięcy. Brak prowizji.

Pożyczka skierowana jest dla niezatrudnionych i nie wykonujących innej pracy zarobkowej:

- absolwentów szkół i uczelni wyższych do 4 lat od dnia ukończenia szkoły lub uzyskania tytułu zawodowego;
- zarejestrowanych bezrobotnych;
- studentów ostatniego roku studiów wyższych (studiów I i II stopnia, jednolitych studiów magisterskich).

Pożyczka **na utworzenie stanowiska pracy** dla bezrobotnego, w tym bezrobotnego skierowanego przez Powiatowy Urząd Pracy. Maksymalna kwota do 6-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia tj. do około 25 000,00 zł Okres kredytowania **3 lata**, z możliwością częściowego umorzenia po 12 miesiącach od dnia zatrudniania pracownika.

Dla:

- osób, które uzyskały pożyczkę na podjęcie działalności gospodarczej;
- podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

Od pomysłu do biznesu

Jest to projekt, którego głównym celem jest udzielenie niskooprocentowanej pożyczki. Wysokość oprocentowania pożyczki w skali roku: 0,1%. Łódzka Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. nie pobiera prowizji od przyznanej kwoty pożyczki.

Przeznaczony dla:

- osób pracujących;
- studentów;
- osób bezrobotnych;
- osób planujących rozpocząć działalność gospodarczą na terenie województwa łódzkiego;
- osób, które nie posiadały zarejestrowanej działalności gospodarczej w okresie 12 miesięcy.

Priorytetowo traktowani są studenci uczelni wyższych do 24 roku życia.

Warunki:

- rozpoczęcie jednoosobowej działalności gospodarczej oraz zobowiązanie do jej prowadzenia przez okres minimum 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy pożyczki;
- 10 000 zł – 50 000 zł kwoty pożyczki;
- bez wkładu własnego;
- max 60 miesięcy spłaty;
- max 3 miesiące karencji w spłacie kapitału.

Cele pożyczki:

- nabycie nieruchomości zabudowanych, wykonanie robót budowlanych;
- nabycie instalacji maszyn, urządzeń, wyposażenia, sprzętu komputerowego oraz oprogramowania;

- nabycie wartości niematerialnych i prawnych przez nabycie patentów, licencji, know-how;
- nabycie środków transportu, ulotek, banerów reklamowych, wizytówek;
- nabycie środków obrotowych.

Jeremie2

Fundusz Pożyczkowy dla mikro przedsiębiorców typu start-up na cele inwestycyjno- obrotowe - Mikropożyczka Inwestycyjno- Obrotowe udzielana w kwotach od 5 do 70 tys. zł, preferencyjnie oprocentowana, **0,1 % w skali roku**.

Wsparcie w ramach Projektu JEREMIE 2 może być przeznaczone na finansowanie:

- załóżkowego i kapitału na rozruch;
- na rozszerzenie działalności;
- na wzmocnienie podstawowej działalności przedsiębiorstw;
- na realizację nowych projektów, przechodzeniu przedsiębiorstw na nowe rynki lub na nowe rozwiązania.

SkyHub

SkyHub to niekomercyjna przestrzeń łącząca funkcje coworkingu z komplementarnymi usługami doradczymi, serią warsztatów, prelekcji i eventów branżowych mających na celu stworzenie unikalnej, kreatywnej i przedsiębiorczej społeczności.

Wyróżnikiem SkyHubu spośród zwykłych biur coworkingowych jest jego komplementarna oferta doradcza oraz obecność cyklicznych eventów o tematyce biznesowej, czy motywacyjnej inspirujących do rozwoju własnego biznesu, ale także integrująca młodych przedsiębiorców i tworząca społeczność wymiany wiedzy, kompetencji.

Programy współfinansowane z Europejskiego Funduszu Społecznego

Europejski Fundusz Społeczny ²⁴(EFS) jest jednym z pięciu głównych funduszy, poprzez które Unia Europejska wspiera rozwój społeczno-gospodarczy wszystkich krajów członkowskich. Jego zasoby finansowe inwestuje się w ludzi. Szczególnie tych, którzy mają trudności ze znalezieniem pracy. W ramach ożywienia gospodarczego Urząd Miasta Łodzi oferuje szereg projektów ²⁵skierowanych do mieszkańców obszaru rewitalizacji mających na celu ożywienie gospodarcze. W ramach 16 Regionalnych Programów Operacyjnych²⁶ kontynuowane są działania z zakresu aktywnego poszukiwania pracy i podnoszenia kwalifikacji zawodowych bezrobotnych i osób poszukujących pracy, a także osób znajdujących się w trudnej sytuacji i zagrożonych wykluczeniem społecznym. Nadal dofinansowywane będą działania ukierunkowane na rozwój przedsiębiorczości wśród osób powyżej 29 roku życia, m.in. na tworzenie przedsiębiorstw społecznych dających nowe miejsca pracy, a szkolenia pozwolą uzyskać umiejętności potrzebne na rynku pracy.

²⁴ Więcej informacji na: <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/europejski-fundusz-spoleczny/przeczytaj-o-europejskim-funduszu-spolecznym/>

²⁵ Realizowane projekty przez UMŁ dostępne na: <https://uml.lodz.pl/dla-mieszkancow/projekty-unijne/efs/>

²⁶ Zasady funkcjonowania Regionalnych Programów Operacyjnych Województwa Łódzkiego opisane są na: <https://rpo.lodzkie.pl/dowiedz-sie-wiecej-o-programie/poznaj-zasady-dzialania-programu>

Rozdział 6. Podsumowanie

W ramach pracy Zespołu powstał model możliwy do implementacji w Łodzi, a także w innych dużych miastach. Bazuje on w dużej mierze na rozwiązaniach z rynku prywatnego oraz doświadczeniach innych polskich miast. Brak jest obecnie przykładów kompleksowych programów związanych z tematyką przestrzeni zrealizowanych przez jednostki samorządowe. Jednakże, by móc potwierdzić iż zaproponowane działania są skuteczne i realizują zamierzone cele, należy wprowadzić je w życie i sprawdzić w działaniu. Wówczas będzie można określić skuteczność zaproponowanych rozwiązań. W związku z tym, prace Zespołu ds. opracowania i wprowadzenia modelu najmu dedykowanego wchodzi w kolejny etap zaprezentowany poniżej.

➤ **Zmiany w przepisach prawa miejscowego dotyczących lokali użytkowych**

Zaproponowane narzędzia prawne wymagają implementacji do miejscowego systemu prawnego. W związku z tym, Zespół przygotuje projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia obszaru pilotażowego i wprowadzenia na nim narzędzi zawartych w programie najmu dedykowanego. Prace związane ze zmianą przepisów realizowane będą od stycznia do czerwca 2020 roku. W trakcie przygotowania uchwały, konieczne jest określenie kosztów związanych z wprowadzeniem nowych rozwiązań. Wymaga to dokonania zmian w uchwale budżetowej, w celu zabezpieczenia oszacowanych środków. Konieczne jest uzyskanie jednoznacznej opinii prawnej, potwierdzającej zgodność zaproponowanych rozwiązań z przepisami polskimi i unijnymi. Uchwała będzie określała ramy czasowe wdrażania i obowiązywania programu. Najem na nowych zasadach rozpocznie się od 2 połowy 2020 roku. Planowany termin zakończenia obowiązywania uchwały to koniec 2021 roku, jednakże zostanie on jeszcze zweryfikowany przez Zespół. Uchwała nakładać będzie na Zespół sporządzenie sprawozdania z efektów funkcjonowania nowych przepisów.

➤ **Analiza zasobu lokali użytkowych i określenie pożądanych rodzajów działalności**

Kolejnym działaniem jest szczegółowa analiza istniejących komunalnych pustostanów użytkowych wraz z uzupełnieniem informacji o stanie technicznym lokali oraz dokumentacji fotograficznej. Po przeanalizowaniu tych informacji odbędzie się planowanie pożądanych rodzajów działalności gospodarczych w miejskich pustostanach. Z uwagi na to, iż obszar pilotażowy jest duży, prace zespołu będą prowadzone następująco:

1. Luty 2020 r.: ul. Tuwima
2. Marzec 2020 r.: ul. Sienkiewicza
3. Kwiecień 2020 r.: ul. Nawrot
4. Maj 2020 r.: ul. Kilińskiego
- Czerwiec 2020 r.: ul. Dowborczyków

Po określeniu funkcji i wejściu w życie uchwały odbędą się przetargi pisemne na najem lokali. Każdy przetarg będzie realizowany z osobna dla określonej ulicy. Konkursy rozpoczną się w 2 połowie 2020 r.

➤ **Promocja i współpraca**

W ramach prac związanych z wprowadzeniem formuły najmu dedykowanego nawiązana zostanie współpraca z najemcami funkcjonujących lokali użytkowych, w celu zaproponowania wszystkim chętnym cyklicznych spotkań przedsiębiorców z obszaru pilotażowego. Biuro ds. Rewitalizacji będzie prowadziło akcję informacyjną (poprzez różne kanały informacji) na temat funkcjonujących

przedsiębiorców. Działanie to rozpocznie się w styczniu 2020 roku i będzie realizowane przez cały rok. Następnie zostaną przeprowadzone akcje informacyjne nt. nowych najemców.

Poza tym, w momencie ogłoszenia przetargów będą prowadzone akcje informacyjne związane z oferowanymi do wynajmu lokalami. Akcja informacyjna obejmie także lokale prywatne. W tym celu, równoległe do szczegółowej analizy komunalnych lokali będzie nawiązywana współpraca z właścicielami lokali prywatnych.

➤ **Estetyka lokali oraz przestrzeń wokół lokali**

Działania związane z estetyką lokali będą prowadzone na bieżąco podczas spotkań z funkcjonującymi przedsiębiorcami. Zostanie zorganizowane szkolenie dotyczące aranżacji lokali oraz przestrzeni wokół. Działania planowane są na II kwartał 2020 r.

Poza tym, w pierwszej połowie 2020 roku będzie przeprowadzona akcja informacyjna dotycząca możliwego pozyskania środków z dotacji przeznaczonych na remont nieruchomości prywatnych na obszarze rewitalizacji.

Działania związane z estetyką będą prowadzone przez cały czas trwania programu.

➤ **Wsparcie merytoryczne i prawne**

Powyższe działanie będzie realizowane podczas spotkań z forum najemców od II kwartału 2020 roku. Wsparcie będzie odpowiadać na konkretne potrzeby przedsiębiorców. Poza tym, po nawiązaniu kontaktu z przedsiębiorcami najemcami lokali użytkowych, na bieżąco będzie im oferowany udział w opisanych oraz nowych programach pomocowych. Działanie będzie prowadzone przez cały czas trwania programu.

Monitoring i podsumowanie programu

Z uwagi na szereg różnorodnych prac, całość działań będzie weryfikowana na bieżąco. Program będzie częściowo podsumowany na koniec 2020 roku, by ocenić skuteczność zrealizowanych działań oraz zaangażowanie wszystkich stron w trwający proces.

Całość programu będzie podsumowana na koniec 2021 roku oraz opisana jako zweryfikowany model sprawdzony w działaniu.