

Współwłaścicielka 1300-metrowej kamienicy przy ul. Legionów już za kilka tygodni zacznie się domagać od Łodzi, za pośrednictwem znanej kancelarii adwokackiej, aż 1,5 mln zł odszkodowania za złe zarządzanie przez gminę jej połową domu.

Spadkobierczyni dawnych współwłaścicieli, której na razie prawnicy nie chcą ujawniać, uważa, że jej majątek bardzo stracił na wartości przez rażące zaniedbania miejskich urzędników. Jeśli Łódź przegra tę sprawę, może ruszyć lawina podobnych procesów, bo kamienic w podobnej sytuacji prawnej - o mieszanej, miejsko-prywatnej współwłasności, zarządzanych przez miejską administrację - jest w Łodzi aż 417.

Takie "mieszane" domy urzędnicy od lat traktują równie fatalnie jak nieruchomości w pełni komunalne. A wszystkie one traktowane są w Łodzi znacznie gorzej niż w większości innych polskich miast. Z naszych informacji wynika, że na remonty i rewitalizację jednego metra kwadratowego w komunalnej kamienicy Łódź wydaje czterokrotnie mniej niż podobny wielkością i budżetowymi dochodami Wrocław.

Jak nam powiedziano w Kancelarii Adwokackiej mec. Ryszarda Marcinkowskiego, a potwierdziło to kilku innych prawników - łódzcy współwłaściciele kamienic coraz częściej pytają, o co mogą się ubiegać w sytuacji, gdy gmina nie remontuje ich domów pozostających pod magistrackim zarządem. W efekcie coraz więcej komunalnych i "mieszanych" kamienic nadaje się już tylko do kapitalnego remontu albo do wyburzenia. Z danych Urzędu Miasta Łodzi wynika, że tylko w ostatnich sześciu latach liczba kompletnie zdewastowanych kamienic wchodzących w skład tzw. zasobu miejskiego wzrosła dwuipółkrotnie - z około 120 do ponad 310. Czyli do rozbiórki kwalifikuje się już co jedenasty dom zarządzany przez miasto!

Dlaczego z kamienicami, którymi opiekuje się administracja miejska, jest coraz gorzej? Z danych przedstawionych nam przez UMŁ i inne urzędy dużych polskich miast wynika, że Łódź nadal ma największe w kraju zasoby kamienic i mieszkań komunalnych (mieszka w nich obecnie 67,4 tys. osób) i pozostających pod zarządem swojej administracji, a tymczasem od lat najmniej z polskich metropolii wydaje na ich remonty i rewitalizację. No i w dodatku nie pozbywa się tego kłopotu.

Czynsze polityczne?

Dowód? Dotacje Łodzi na remonty, konserwacje (a także rozbiórki) jej 3108 domów komunalnych będą w 2009 r. o prawie 7 mln zł mniejsze niż w roku 2008 (30,56 mln wobec 37,2 mln zł). Co prawda zrównoważą to nieco wydatki na rewitalizację zabudowy śródmiejskiej (12,9 mln zł w roku 2009 wobec 9,3 mln w roku 2008), ale te ostatnie w praktyce wystarczyłyby na całkowite odrestaurowanie kilku zaledwie kamienic. Miasto zapowiada co prawda, że od 2010 r. planuje w ciągu kilku następnych lat wyłożyć na rewitalizację kamienic ponad 54 mln zł, ale to i tak kropla w morzu potrzeb (dla porównania - tyle Wrocław wydaje na ten cel mniej więcej w... sześć miesięcy).

Co ciekawe - stawki czynszu w pozostających pod zarządem Łodzi częściowo prywatnych domach są równie niskie jak w zasobie komunalnym, choć zgodnie z prawem mogłyby być nawet o kilkadziesiąt procent wyższe. Stawka bazowa czynszu w łódzkich domach komunalnych i pod zarządem miasta, uchwalona przez Radę Miejską na rok 2009, to tylko 3,92 zł za mkw. miesięcznie. Tymczasem, według obliczeń specjalistów, aby zatrzymać

błyskawiczną degradację zabudowy, stawka ta powinna w Łodzi wynosić 5-6 zł w kamienicach komunalnych oraz 6-6,5 zł w będących współwłasnością gminy. Taka właśnie obowiązuje w innych dużych polskich miastach, które odwróciły proces rozpadu domów komunalnych.

Z dostępnych opracowań analityków, w tym Radosława Cyrana z Agencji H. Beck, wynika jednak, że czynsze w Łodzi są tak niskie i nie odpowiadające w ogóle ani kosztom, ani potrzebom - głównie z powodów politycznych. W praktyce może to oznaczać, że obecne władze miasta i radni "kupują" sobie przychylność kilkunastu, może kilkudziesięciu tysięcy wyborców (nie tylko skromnie żyjących, bo w łódzkich czynszówkach mieszkają i ludzie bogatsi - w tym część miejskich urzędników), kosztem 700-tysięcznego miasta i jego przyszłości oraz komunalnego majątku. Majątku odtworzeniowo wartego ponad 4 mld zł (licząc po 3,5 tys. zł za metr), a księgowo już tylko ok. 379 mln zł...

Szastają, więc nie mają

Oficjalnie władze Łodzi tłumaczą złą sytuację miejskich kamienic względami ekonomicznymi. Czyli brakiem pieniędzy. Choć to przecież one same o nich decydują! Ilona Podwysocka, kierująca w łódzkim magistracie wydziałem budynków i lokali, w drugiej połowie 2008 roku przyznała na łamach "Polski Dziennika Łódzkiego", że remonty zdegradowanych budynków komunalnych zwyczajnie się miastu nie opłacają i taniej wypada budowa nowych bloków. Niestety - Łódź i tak nie ma tyle pieniędzy, żeby budować te bloki szybko...

Jakim więc cudem z remontami i rewitalizacją oraz z budową nowych czynszówek tak dobrze radzą sobie inne miasta? Nieco mniejszy od Łodzi Wrocław - z budżetem niewiele od łódzkiego większym - rewitalizuje i remontuje kamienice nie na sztuki jak Łódź, ale na setki. A rocznie wydaje na te cele tyle, co Łódź w cztery lata!

Z zestawienia niektórych pozycji w budżecie Łodzi wynika, że katastrofa łódzkich domów komunalnych to nie tyle kwestia chudszej niż we Wrocławiu miejskiej kasy, co raczej konkretnych finansowych decyzji łódzkich polityków (magistratu i radnych) i ich strategicznego wyboru - w co chcą wkładać nasze miejskie środki. W końcu to oni tylko w tym roku zdecydowali o ponadplanowym wydaniu 70 mln zł na zakup ziemi na Brusie, która leży odłogiem. Ale jak się doda do tego choćby kilkadziesiąt milionów prawdopodobnie przepłacone za halę sportową, dziesiątki milionów wykładane ad hoc na promocję miasta, wielomilionowe pożyczki na zakładanie poza planem budżetowym kolejnych miejsko-prywatnych spółek, a do tego wymuszone wykupienie udziałów w aquaparku Fala (kolejne kilkanaście milionów) - to przyczyna braku pieniędzy na remonty domów komunalnych w Łodzi staje się jasna.

Po wyeliminowaniu co bardziej dyskusyjnych pozycji z łódzkiego budżetu, już od kilku lat można by w Łodzi co najmniej dwukrotnie zwiększyć roczne dotacje miasta na remonty i rewitalizację kamienic. A prawie trzykrotnie, gdyby podniesiono bazową wysokość czynszu w "komunałkach" do bardziej realnego poziomu, czyli zaledwie o 1,5 zł za mkw. Jednak czy to by wystarczyło do powstrzymania postępującej degradacji tkanki miejskiej? Niestety - już nie!

## Błędne koło strat

Jak zasugerowali nam bowiem nasi rozmówcy, miasto nie chce remontować domów komunalnych także dlatego, że sytuacja znacznej ich części jest nieuporządkowana prawnie. Szacuje się, że w centrum Łodzi dotyczy to w niektórych kwartałach połowy kamienic! I dlatego kilkudziesięciu miejskich radców prawnych, zajętych na ogół czymś innym, nie będzie tego w stanie zmienić nawet przez kilkadziesiąt lat. Owszem, w Łodzi pracuje ponad trzy tysiące adwokatów, geodetów, radców itd., którzy mogliby w ramach przetargów i ustawy o zamówieniach publicznych brać zlecenia na szybkie uporządkowanie stanu prawnego całych kwartałów, ale... z jakichś względów się to łódzkim urzędnikom nie opłaca.

- Najgorsze, że oni nawet nie myślą o takim rozwiązaniu - mówi mec. Marcinkowski. - A przecież gdyby szybko uregulowano stan prawny wszystkich łódzkich nieruchomości komunalnych, miasto mogłoby wreszcie stać się prawdziwym gospodarzem na swoim majątku. I spokojnie weń inwestować. Nawet gdyby pojawił się w przyszłości jakiś były właściciel, to miasto mogłoby mu w rozliczeniu, jako aktualny posiadacz, wystawić rachunek za dokonane remonty. No i skoro nie stać Łodzi na należyte utrzymanie wszystkich domów, mogłaby wtedy pozbywać się szybko części kamienic na rynkowych zasadach, co dawałoby środki na szybsze remonty pozostałych. Tak przecież od dawna robią we wszystkich dobrze zarządzanych miastach - mówi Marcinkowski.

W wyniku zsumowania wszystkich tych zaniedbań władze Łodzi dopuściły w ostatnich latach do powstania błędnego koła. Stan budynków komunalnych jest coraz gorszy, więc mieszkający w nich ludzie mogą korzystać z coraz większej liczby zniżek w opłatach. Zatem na ich czynszu miasto zarabia coraz mniej, przez co ma coraz mniej na remonty. A co za tym idzie stan kamienic pogarsza się jeszcze szybciej, są warte coraz mniej, co denerwuje ewentualnych współwłaścicieli, zaś mieszkający w tych domach ludzie żyją coraz gorzej.

- Jeśli w wyniku rabunkowej gospodarki mieszkaniowej gminy doszło do zniszczenia częściowo prywatnej kamienicy, to da się wyliczyć szkodę i udowodnić, że gmina jako podmiot zarządzający nie wypełniała obowiązków zarządcy z należyłą starannością - oceniają prawnicy. - Można więc, zgodnie z kodeksem cywilnym, przypisać jej za to winę i określić wymierną odpowiedzialność.

W rezultacie prawdopodobnie już jesienią ruszy pierwsza sprawa o odszkodowanie od Łodzi. W razie przegranej miasta - my wszyscy solennie zapłacimy za błędy polityków.