

**Uchwała Nr XXIX/331/96
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 1996 r.**

zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne.

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74) oraz art.26 i art.30 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz.509 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VII/69/94 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 1994r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 1995r. Nr 1, poz.5) wprowadza się następujące zmiany:

1) załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały,

2) § 2 uchwały otrzymuje brzmienie:

„§2. 1.Czynsz obejmuje: podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

2.Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi



Grzegorz Palka
Grzegorz Palka

ZASADY USTALANIA CZYNSZÓW ZA LOKALE MIESZKALNE :

1. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi miesięcznie - 1.10,- zł.
2. Czynniki wpływające na poziom czynszu :

1/ czynniki obniżające stawkę bazową :

- a/ mieszkanie bez wc :
 - wc w budynku - 10%
 - wc poza budynkiem - 20%
- b/ mieszkanie bez łazienki i używalności łazienki wspólnej - 10%
- c/ mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 10%
- d/ mieszkanie bez gazu przewodowego - 10%
- e/ mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 15%

2/ czynniki dodatkowo obniżające stawkę czynszu :

- a/ mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny lub mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy - 20%
- b/ mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego lub mieszkanie zagrzybione i zawilgocone - 15%
- c/ mieszkanie w suterenie - 20%
- d/ mieszkanie na parterze lub na poddaszu - 10%
- e/ mieszkanie powyżej czwartej kondygnacji w budynku bez windy :
 - piąta kondygnacja (IV piętro) - 10%
 - wyższe kondygnacje - 20%
- f/ mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki - 5%

- g/ mieszkanie w którym nie można korzystać ze wszystkich jego pomieszczeń bez przechodzenia przez części wspólne z najemcami innych mieszkań (nie dotyczy korzystania z wc) - 5%
- h/ mieszkanie z kuchnią lub wnęką kuchenną bez naturalnego oświetlenia - 5%
- i/ mieszkanie jednoizbowe (bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej) - 15%
- j/ mieszkanie ze wszystkimi pokojami bez dostępu słońca lub mieszkanie jednoizbowe bez dostępu słońca - 5%
- k/ mieszkanie zlokalizowane w strefie zurbanizowanej kat. IV , ochronnej, rolnej lub specjalnej - 5%

3/ czynniki podwyższające stawkę bazową :

- a/ mieszkanie zlokalizowane w strefach :
 - centralnej - 10%
 - śródmiejskiej - 5%
 - b/ budynki wolno stojące jednoklatkowe - 3%
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.
Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, andresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
4. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków, określonych we właściwej Polskiej Normie.
5. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym, a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu wg właściwych stawek.
6. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu lokalu.

7. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń.

8. Objasnienia do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego :

- 1/ obniżenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w pkt 2 ppkt 1 oraz dodatkowo o nie więcej niż 40% z tytułu czynników wymienionych w pkt 2 ppkt 2.
- 2/ czynniki dodatkowo obniżające stawkę czynszu (pkt 2 ppkt 2) odnoszą się do stawki czynszu ustalonej po uwzględnieniu czynników określonych w pkt 2 ppkt 1.
- 3/ zwiększenie czynszu może nastąpić z tytułu obydwu czynników wymienionych w pkt 2 ppkt 3.
- 4/ przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia na koszt wynajmującego instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze.
- 5/ obniżenie czynszu o 10% z uwagi na brak wc dotyczy sytuacji, gdy jest wspólne wc w budynku (niezależnie od kondygnacji) lub indywidualne na innej kondygnacji niż mieszkanie. Obniżenie o 20% występuje, gdy wc jest poza budynkiem (wspólne lub indywidualne).
- 6/ przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, itp.).
- 7/ przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną, dostarczoną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub domowych), a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego.
- 8/ obniżenie czynszu z powodu braku w mieszkaniu gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody zainstalowane na koszt wynajmującego.
- 9/ przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo) zainstalowane na koszt wynajmującego
- 10/ przez budynki przeznaczone do remontu kapitalnego rozumie się budynki, w których należy wykonać zakres prac wynikających z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS, potwierdzony orzeczeniem technicznym.

- 11/ podstawą uznania mieszkania za zagrzybione i zawilgocone jest orzeczenie mykologiczne, opinia wydana przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i świadectwo ukończenia szkolenia w zakresie ochrony budynków przed korozją biologiczną, a także przez rzeczoznawcę.
 - 12/ podział miasta na strefy, o których mowa w pkt 2 ppkt 3 lit. a określony jest w załączniku nr 1 do uchwały Nr XLVI /434 / 92 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 grudnia 1992 roku.
 - 13/ podwyższenie stawki czynszu z tytułu zlokalizowania w strefie centralnej i śródmiejskiej ma zastosowanie do mieszkań wyposażonych w co najmniej trzy czynniki wymienione w pkt 2 ppkt 1, jeżeli nie ma do nich zastosowania żaden z czynników wymienionych w pkt 2 ppkt 2.
 - 14/ budynek wolno stojący to budynek, który nie posiada wspólnej ściany z innym budynkiem.
9. Stawka czynszu za mieszkanie socjalne wynosi - 0.38,- zł.
Stawka ta podlega obniżeniu o czynniki wymienione w pkt 2 ppkt 2.
10. Czynsz wolny ustalany jest w trybie i na zasadach określonych przez Zarząd Miasta. Minimalna stawka czynszu wolnego nie może być mniejsza niż 150% stawki czynszu regulowanego odpowiadającego warunkom danego lokalu.
11. Jeżeli dwaj najemcy, płacący dotychczas czynsz regulowany, w wyniku wzajemnej zamiany otrzymują lokal, do którego mają zastosowanie przepisy o czynszu wolnym, płacą oni nadal czynsz regulowany. Sytuacja powyższa nie ma miejsca, jeżeli choć jeden z nich płacił dotychczas czynsz wolny.