

UCHWAŁA NR VII/69/94
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 21 grudnia 1994 r.

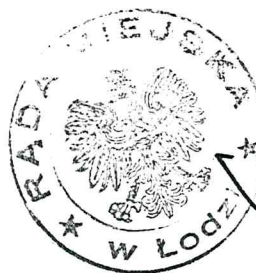
w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. z 1990 r. Nr 16, poz. 95 z późn. zm./ oraz art. 25, art. 26 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. z 1994 r. Nr 105 poz. 509/ Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

- § 1. W przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych na zasadach określonych w załączniku do uchwały.
- § 2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia w szczególności za odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i antenę zbiorczą.
- § 3. Wysokość czynszu najmu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem lokalu i jego eksploatacją oraz inne dane dotyczące lokalu powinny być określone w umowie najmu.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łodzi.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI



Grzegorz PALKA

Zasady ustalania czynszów za lokale mieszkalne

1. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania wynosi miesięcznie - **8.000,- 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 z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - 5 %
 - h/ mieszkanie jednoizbowe /bez kuchni, wnęki kuchennej oraz kuchni wspólnej/ - 15 %

- i/ mieszkanie z pokojami bez dostępu słońca
lub mieszkanie jednoizbowe bez dostępu słońca - 5 %
 - j/ mieszkanie zlokalizowane w strefach:
 - zurbanizowanej kat. IV - 5 %
 - ochronnej, - 5 %
 - rolnej, - 5 %
 - specjalnej - 5 %
- 3/ czynniki podwyższające stawkę bazową:
- a/ mieszkanie zlokalizowane w strefach:
 - centralnej - 10 %
 - śródmiejskiej - 5 %
 - b/ budynki wolnostojące 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 mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy.
Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresol, 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. Objasnienia do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego:
- 1/ obniżenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w ust. 2 pkt 1 oraz dodatkowo o nie więcej niż 40 % z tytułu czynników wymienionych w ust. 2 pkt 2...
 - 2/ czynniki dodatkowo obniżające stawkę czynszu /ust. 2 pkt 2/ odnoszą się do stawki czynszu ustalonej po uwzględnieniu czynników określonych w ust. 2 pkt 1.
 - 3/ zwiększenie czynszu może nastąpić z tytułu obydwu czynników wymienionych w ust. 2 pkt 3
 - 4/ przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy 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 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./ na koszt wynajmującego.
 - 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 /hydrofony/ i kanalizacyjne /szambo/.
 - 10/ przez budynki przeznaczone do remontu kapitalnego rozumie się budynki, w których należy wykonać zakres prac wynikający z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS, potwierdzony orzeczeniem technicznym.
 - 11/ podstawą uznania mieszkania za zagrzybione i zawilgocone jest orzeczenie mykologiczne.
 - 12/ podział miasta na strefy, o których mowa w ust. 2 określony jest w uchwale Nr 569/145/93 Zarządu Miasta Łodzi z dnia 29 marca 1993 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 ust. 2 pkt 1, jeżeli nie ma do nich zastosowania żaden z czynników wymienionych w ust. 2 pkt 2.
 - 14/ budynek wolnostojący to budynek, który nie posiada wspólnej ściany z innym budynkiem
6. Stawka czynszu za mieszkanie socjalne wynosi - 2.800,- zł.
Stawka ta podlega obniżeniu o czynniki wymienione w ust.2 pkt 2.
 7. Czynsz wolny ustalany jest w trybie i na zasadach określonych przez Zarząd Miasta.
Minimalna stawka czynszu wolnego nie może być mniejsza jak 150 % stawki czynszu regulowanego odpowiadającego warunkom danego lokalu