

Uchwała Nr XXVIII/580/99
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 29 grudnia 1999 r.

w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

- § 1.1. W przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej, ustalonych na zasadach określonych w załączniku do uchwały.
2. W okresie od dnia 1 maja 2000 r. do dnia 30 kwietnia 2001 r. ustala się stawkę bazową czynszu regulowanego w wysokości 2,48 zł, a stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości 0,82 zł, za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
- § 2. Czynsz nie obejmuje opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.
- § 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. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:
- 1) Nr VII/69/94 z dnia 21 grudnia 1994 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 2) Nr XXIX/331/96 z dnia 6 marca 1996 r. zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 3) Nr XXXIX/405/96 z dnia 10 lipca 1996 r. zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 4) Nr XLIX/505/96 z dnia 30 grudnia 1996 r. zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 5) Nr LXXX/771/98 z dnia 4 marca 1998 r. zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne,
 - 6) Nr VII/72/99 z dnia 27 stycznia 1999 r. zmieniająca uchwałę w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łodzi.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi



Grzegorz Matuszak
Grzegorz MATUSZAK

The seal is circular with the text 'RADA MIEJSKA W ŁODZI' around the perimeter and a central emblem featuring a tree and a star.

Załącznik
do uchwały Nr XXVIII/580/99
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 29 grudnia 1999 r.

ZASADY USTALANIA CZYNSZÓW ZA LOKALE MIESZKALNE

1. Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi podstawę ustalenia czynszu za dany lokal mieszkalny.
2. W okresie od 1 maja 2000 r. do 30 kwietnia 2001 r. stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi miesięcznie - 2,48 zł.

3. 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 | - 5% |
| c/ mieszkanie bez centralnego ogrzewania | - 5% |
| d/ mieszkanie bez gazu przewodowego | - 5% |
| e/ mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych | - 10% |

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 ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki | - 5% |
| e/ 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% |
| f/ mieszkanie z kuchnią lub wnęką bez naturalnego oświetlenia | - 5% |
| g/ mieszkanie ze wszystkimi pokojami bez dostępu słońca lub mieszkanie jednoizbowe bez dostępu słońca | - 5% |

3/ czynniki podwyższające stawkę bazową:

a/ mieszkanie zlokalizowane w strefach:

- centralnej - 10%
- śródmiejskiej - 5%

b/ budynki wolno stojące - 3%

c/ mieszkania usytuowane w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Łódź oddanych do użytku :

- po dniu 5.09. 1996 r. - 60%

d/ mieszkania usytuowane w budynkach stanowiących własność Gminy Łódź, w których przeprowadzono remont kapitalny, oddanych do użytku:

- po dniu 1.05.1999 r. - 30%

e/ do mieszkań, o których mowa pod literami c i d, nie mają zastosowania zniżki, o których mowa w pkt 3 ppkt 1 i 2 oraz podwyżki, które opisano pod literami a i b.

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianie, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

5. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków, określonych we właściwej Polskiej Normie.

6. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnemu a inne użytkowym - czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

7. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.

8. 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 (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

9. Objasnienia do czynników wpływających na poziom czynszu regulowanego:

- 1/ obniżenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich czynników wymienionych w pkt 3 ppkt 1 oraz dodatkowo o nie więcej niż 40% z tytułu czynników wymienionych w pkt 3 ppkt 2,
- 2/ czynniki dodatkowo obniżające stawkę czynszu (pkt 3 ppkt 2) odnoszą się do stawki czynszu ustalonej po uwzględnieniu czynników określonych w pkt 3 ppkt 1,
- 3/ zwiększenie czynszu może nastąpić łącznie z tytułu czynników wymienionych w pkt 3 ppkt 3 litera a i b,
- 4/ przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia, na koszt wynajmującego, instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze,
- 5/ obniżenie stawki bazowej czynszu o 10% z uwagi na brak wc dotyczy sytuacji, gdy wc jest wspólne lub indywidualne w budynku niezależnie od kondygnacji lub indywidualne na innej kondygnacji niż mieszkanie. Obniżenie o 20% występuje, gdy wc znajduje się 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 stawki bazowej czynszu z powodu braku w mieszkaniu gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania 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. W przypadkach nie budzących wątpliwości wystarczająca jest opinia osoby posiadającej uprawnienia budowlane,
 - 12/ podział miasta na strefy, o których mowa w pkt 3 ppkt 3, określony jest w uchwale Zarządu Miasta Łodzi,
 - 13/ podwyższenie stawki bazowej czynszu z tytułu zlokalizowania w strefie centralnej lub śródmiejskiej ma zastosowanie do mieszkań wyposażonych w co najmniej trzy czynniki wymienione w pkt 3 ppkt 1, jeżeli nie ma do nich zastosowania żaden z czynników wymienionych w pkt 3 ppkt 2,
 - 14/ budynek wolno stojący to budynek, w którym znajduje się najwyżej 6 lokali, który nie posiada wspólnej ściany z innym budynkiem oraz posiadający wszystkie ściany własne nie przylegające do ściany innego budynku.
10. Czynsz wolny ustalany jest w trybie i na zasadach określonych przez Zarząd Miasta Łodzi. Minimalna stawka czynszu wolnego nie może być mniejsza niż 150 % stawki czynszu regulowanego, odpowiadającego warunkom danego lokalu.
 11. W przypadku wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych, z których powierzchnia przynajmniej jednego przekracza 80 m^2 , najemca takiego lokalu opłaca czynsz wolny bez względu na to jaki czynsz opłacał przed zamianą. Przepisu nie stosuje się w razie oddania w najem lokalu w drodze zamiany osobie, której gospodarstwo domowe składa się co najmniej z 4 osób oraz do lokali o powierzchni poniżej 80 m^2 , których najemcy przed zamianą opłacali czynsz regulowany.