



Łódź, dnia 03.11. 2021 r.

DSR-ZP-III.271.54.2020

## Wszyscy Wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia

Zamawiający – Miasto Łódź, Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104 (zwany dalej również Najemcą), działając na podstawie **art. 38 ust. 2** ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.), w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego, pn. *Najem lokali mieszkalnych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – Miasta Łódź*, **przekazuje zapytanie od Wykonawcy** (zwanego dalej również Wynajmującym) **i udziela wyjaśnienia:**

### Pytanie

W załączeniu znajduje się uchwała rady miejskiej, w ramach tej uchwały wskazane są informacje w Dziale IV zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Staram się zrozumieć czy stawka bazowa czynszu jest stawką po której wynajmowane są mieszkania komunalne? Czy czynniki obniżające stawkę bazową czynszu stosowane są również w mieszkalnictwie komunalnym? czy obniżki z tytułu niskich dochodów również są stosowane w ramach mieszkalnictwa komunalnego. Czy dobrze rozumiem że limit stawki bazowej dla II i III kwartału 2021 wyniósł 136 zł/m<sup>2</sup>? (3% x 4,551 zł/mkw Obwieszczenie z dnia 29 marca 2021). Zakładam że chyba jednak coś źle liczę ponieważ w niektórych artykułach można znaleźć informacje że czynsz w mieszkaniach komunalnych zrewitalizowanych miał wynieść ok. 9 zł/mkw mieszkania.

Kluczowe różnice między najmem socjalnym oraz najmem komunalnym jakie uwzględniła miasto? Czy różnice są ogólnokrajowe czy miasto ma jakieś własne wytyczne w tym zakresie. Czy mają Państwo jakieś porównanie tych dwóch elementów wsparcia mieszkalnictwa, w Internecie jest trochę literatury w tym zakresie niemniej szukam czegoś co ma wiarygodne źródło, idealnie gdyby pochodziło od Państwa.

### Odpowiedź:

W oparciu o art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego **właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali**, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku; położenia lokalu w budynku; wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; ogólnego stanu technicznego budynku. **Zatem ustalenie i różnicowanie stawek czynszu jest prawem Gmin.**

Wysokość stawki czynszu najmu zarówno lokali „komunalnych” jak i lokali o najmie socjalnym/pomieszczeń tymczasowych została określona w przepisach prawa miejscowego, tj. Zarządzeniu nr 7079/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalania stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi w następujący sposób:





- a. wysokość stawki bazowej czynsz najmu 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi w kwocie **9,00 zł miesięcznie**;
- b. wysokość stawki bazowej czynsz najmu 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej w lokalach będących przedmiotem najmu socjalnego i w pomieszczeniach tymczasowych w kwocie **1,80 zł miesięcznie**.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) rada gminy uchwała również wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Do stawki bazowej czynszu w lokalach komunalnych, o której mowa w pkt. a) zastosowanie mają czynniki obniżające wartość użytkową lokali zwane obniżkami techniczno-użytkowymi, o których mowa w § 8 ust. 1 załącznika do Uchwały nr XL/1224/21 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021- 2025, które prezentują się następująco:

1. mieszkanie bez wydzielonego wc, przy czym:
  - a) wc znajduje się w budynku niezależnie od kondygnacji -10%,
  - b) wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne) -20%;
2. mieszkanie bez łazienki lub ze wspólną używalnością łazienki -10%;
3. mieszkanie bez centralnego ogrzewania -10%;
4. mieszkanie bez gazu przewodowego -5%;
5. mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych -20%;
6. 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%;
7. mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanym do remontu w danym roku kalendarzowym) lub mieszkanie zawilgocone -20%;
8. mieszkanie usytuowane poza strefą centralną -1%;
9. mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy -10%;
10. mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki – 10%
11. mieszkanie usytuowane w suterenie -10%.

Suma wszystkich zniżek nie może przekroczyć 60%.

Dodatkowo należy podkreślić, zgodnie z zasadami polityki czynszowej, określonymi w 7 ust. 1 przywołanego wcześniej załącznika do Uchwały nr XL/1224/21 Rady Miejskiej w Łodzi, stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć **3% wartości odtworzeniowej** lokalu, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego wynosi 4 551 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalna bazowa stawka czynszu wynosi 11,38 zł (po podzieleniu na 12 miesięcy). Stawka bazowa obowiązująca w Gminie Łódź nie przekracza zatem maksymalnej stawki możliwej do zastosowania.

Odrębną kwestią pozostaje możliwość zastosowania obniżki z tytułu niskich dochodów, o której mowa w rozdziale 4 Zasad polityki czynszowej znajdującym się w załączniku do Uchwały nr XL/1224/21 Rady Miejskiej w Łodzi. Dodatkowa obniżka czynszu (niezależna od wcześniej zastosowanych czynników obniżających stawkę bazową) może być udzielona najemcom zgodnie ze wskazanymi w rozdziale kryteriami dochodowymi. Taka obniżka może zostać udzielona na wniosek najemcy, po analizie sytuacji finansowej gospodarstwa domowego i wynosi odpowiednio od 10 do 50% aktualnej stawki czynszu.





URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Pytanie zadane przez Wykonawcę i odpowiedź udzielona przez Zamawiającego stanowi integralną część *Ogłoszenia o zamówieniu*.

W związku z udzielonym wyjaśnieniem, Zamawiający nie dokonuje zmiany treści *Ogłoszenia o zamówieniu*.

z up. Prezydenta Miasta Łodzi  
**Agnieszka Mroczek-Marchewka**  
z-ca Dyrektora  
Wydziału Zamówień Publicznych

Otrzymują:

- Wykonawcy wg rozdzielnika

Zamieszczono:

- strona internetowa Zamawiającego: <http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>



Urząd Miasta Łodzi  
Departament Strategii i Rozwoju  
Wydział Zamówień  
Publicznych

ul. Ks. Skorupki 21  
90-532 Łódź

tel.: +48 42 638 48 88

e-mail: [zamowienia@uml.lodz.pl](mailto:zamowienia@uml.lodz.pl)  
<http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>