

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie wniosku Łódzkiego Stowarzyszenia Lokatorów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 241 i art. 244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

- § 1.1. Wniosek Łódzkiego Stowarzyszenia Lokatorów uznaje się za bezzasadny
2. Wniosek uznaje się za ~~bezzasadny~~ z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.
- § 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Wnioskodawcy niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Robert Pawlak

Projekt zgodny z...
opiniują...
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Łd-M-1633
Łukasz Gajewski
17.02.2026 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynął wniosek Łódzkiego Stowarzyszenia Lokatorów w sprawie uchylenia w § 8 załącznika do uchwały Nr XX/560/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 9 września 2025 r. poz. 8835) ze zm., czynników podwyższających stawkę bazową czynszu za najem:

- lokali mieszkalnych usytuowanych w domach jednorodzinnych (jednolokalowych);
- lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wyposażonych w windy;
- lokali mieszkalnych usytuowanych w zasobie nowym oraz zrewitalizowanym (na obszarze strefy rewitalizacji określonej w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Łodzi);
- lokali mieszkalnych usytuowanych w tzw. blokach lub budynkach po generalnym remoncie.

Jednocześnie Stowarzyszenie wnosi o wstrzymanie stosowania ww. podwyżek czynszu do czasu dokonania ich rewizji, przedstawienie mieszkańcom pełnej kalkulacji kosztów, które miałyby uzasadnić podwyżkę dla lokali na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych w sprawie polityki czynszowej na terenach zrewitalizowanych, ze szczególnym uwzględnieniem osób zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym. W uzasadnieniu wniosku Łódzkie Stowarzyszenie Lokatorów wskazuje, że zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy może zawierać „zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”. Według Stowarzyszenia w ww. ustawie nigdzie nie jest wspomniane o warunkach podwyższających czynsz jako dozwolonym elemencie programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Na podstawie art. 244 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia wniosku.

W odniesieniu do powyższego stwierdzenia należy wyjaśnić, że zgodnie z cytowanym art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu kolejnych lat i obejmować w szczególności wskazane w tym przepisie elementy m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Sformułowanie „w szczególności” oznacza, iż wymieniony w tym przepisie katalog elementów programu nie ma charakteru zamkniętego, lecz minimalny, który jest obowiązkowy. Program mieszkaniowy nie musi składać się tylko z elementów obowiązkowo narzuconych przez ustawodawcę. Przepis ten wyznacza jedynie podstawowy zakres treści, które bezwzględnie

powinny zostać ujęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie wyczerpując jednocześnie wszystkich możliwych ani dopuszczalnych zagadnień. Jednocześnie art. 7 ust. 1 wskazanej ustawy upoważnia gminę do ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Tym samym możliwość podwyższania stawki bazowej czynszu mieści się w zasadach polityki czynszowej gminy.

W piśmie Łódzkiego Stowarzyszenia Lokatorów wskazano również, że różnicowanie stawek czynszu w zależności od typu budynku „dom jednorodzinny”, „blok” jest arbitralne i nieuzasadnione. Według Stowarzyszenia fakt, że budynek jest określonego typu nie musi mieć i bardzo często nie ma przełożenia na stan techniczny, czy standard mieszkaniowy i wartość użytkową, a posiadanie windy nie stanowi samoistnej podstawy do podnoszenia czynszu, jeżeli w ostatnim czasie winda nie została wymieniona i nie dokonano modernizacji podnoszącej standard budynku.

Wskazać należy, że art. 7 ust. 1 ww. ustawy określa czynniki, które mogą zostać zastosowane przy ustalaniu stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, zarówno podwyższające, jak i obniżające ich wartość użytkową, w szczególności w zakresie położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, a także ogólnego stanu technicznego budynku. Użycie w przepisie sformułowania „w szczególności” oznacza, że wskazany katalog czynników ma charakter minimalny i nie wyczerpuje wszystkich możliwych rozwiązań, które mogą zostać wprowadzone przez gminę w ramach prowadzonej polityki czynszowej wobec lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, przy ustalaniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wyposażonych w windy, które zostały wskazane jako czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025–2030, należy zauważyć, że art. 7 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy przewiduje możliwość uwzględnienia wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu jako czynnika wpływającego na wysokość czynszu. Dodać należy, że każda gmina ustala zasady polityki czynszowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w oparciu o wielkość oraz stan techniczny własnego zasobu mieszkaniowego. Bloki, budynki wyposażone w windy, domy jednorodzinne, lokale w budynkach po remoncie generalnym lub zasobie nowym i zrewitalizowanym zapewniają mieszkańcom lepsze warunki zamieszkiwania w odniesieniu do pozostałych lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi. Przyjęte w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Łodzi na lata 2025–2030 rozwiązania uwzględniają zróżnicowanie standardu technicznego budynków i lokali, w tym ich wyposażenie w urządzenia techniczne oraz instalacje. Program zakłada racjonalne różnicowanie stawek czynszu w zależności od jakości i funkcjonalności lokali, co pozostaje w bezpośrednim związku z poprawą warunków mieszkaniowych najemców oraz koniecznością zapewnienia środków na bieżące utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy. Według Łódzkiego Stowarzyszenia Lokatorów wzrost czynszu o 20% wyłącznie z tytułu położenia lokalu w zasobie zrewitalizowanym nie ma podstawy w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Rewitalizacja w założeniu ma poprawić warunki życia mieszkańców, a nie podnosić koszty mieszkania ponad możliwości finansowe. Stowarzyszenie wskazuje, że wprowadzona regulacja prowadzi do pogorszenia sytuacji ekonomicznej najemców i sprzyja

wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji. Jednocześnie w piśmie tym wskazano na stan techniczny zrewitalizowanych budynków, w których występują usterki tj. zawilgocenia czy problem z wentylacją. Dodatkowo części mieszkańcom zasobu zrewitalizowanego przyznano lokale zamienne z tytułu wykwaterowania z budynków wyłączonych z użytkowania, którzy nie byli weryfikowani dochodowo. Według Stowarzyszenia osoby te nie posiadają dochodu, który zabezpieczyłby możliwość opłacania czynszu wraz z czynnikami podwyższającymi bez uszczerbku na normalnym funkcjonowaniu. Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, właściciel ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności „położenia budynku”. Budynki położone w strefie zrewitalizowanej są po generalnych remontach, w odróżnieniu od pozostałego zasobu, lokale w tych budynkach są o wyższym standardzie. Zdarzające się usterki techniczne usuwane są w odrębnych procedurach i nie mogą być podstawą do negatywnej oceny stanu technicznego całego zrewitalizowanego zasobu. Dodać należy, że stawka bazowa czynszu najmu, wraz z czynnikiem podwyższającym o 20% dla lokali mieszkalnych usytuowanych w zasobie nowym i zrewitalizowanym nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu i dlatego na podstawie art. 8a ust. 4 ww. ustawy Miasto nie ma obowiązku przedstawienia przyczyn podwyżki i jej kalkulacji.

Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi, posiadający niskie dochody, mogą korzystać z różnych form wsparcia, które wynikają zarówno z przepisów prawa powszechnie obowiązującego np. dodatki mieszkaniowe, jak i prawa miejscowego m.in. obniżki czynszu, odpracowanie zadłużenia, zamiana lokalu, rozłożenie należności na raty, a w szczególnych przypadkach umorzenie należności.

W ramach zaplanowanych działań miasto Łódź, dostosowując wielkość zasobu mieszkaniowego do potrzeb społeczności lokalnej, dąży do wymiany tej części zasobu, która ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkiwania. Działania te pozwolą zarówno na zmniejszenie ogólnej liczby lokali pozostających w zasobie Miasta, jak i na zwiększenie liczby lokali o wyższym standardzie. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi oraz koszty jego niezbędnych remontów.

Wprowadzenie czynników podwyższających stawkę bazową czynszu najmu wskazanych w § 8 załącznika do uchwały Nr XX/560/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 września 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030, jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w związku z czym nie ma podstaw do jego uchylenia. Ponadto należy zaznaczyć, że Wojewoda Łódzki w ramach kontroli nadzorczej nie zakwestionował zgodności z prawem wprowadzenia czynników podwyższających stawkę bazową czynszu najmu lokali mieszkalnych, wymienionych w ww. programie.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi uznaje wniosek za bezzasadny.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia wniosku w rozumieniu art. 244 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 246 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi informuje, że „Wnioskodawcy niezadowolonemu ze sposobu załatwienia wniosku służy prawo wniesienia skargi w trybie określonym w rozdziale 2 niniejszego działu”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi

Robert Pawlak