

Łódź, dnia 6 czerwca 2017 r.

DPK-BGM-II.152.1.2017

[REDACTED]

W związku ze złożonymi dwoma petycjami z 10 i 25 kwietnia 2017 r., skierowanymi do Pani Hanny Zdanowskiej – Prezydenta Miasta Łodzi, dotyczącymi zmiany stawki bazowej czynszu, zasad stosowania czynników obniżających tę stawkę w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi, jak również zmiany zasad zbywania przez Miasto lokali mieszkalnych na rzecz najemców, uprzejmie informuję.

Prezydent Miasta Łodzi ustalając stawkę bazową czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym działał na podstawie § 2 uchwały Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie *przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020* (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1187) zmienionej uchwałami Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613) oraz Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), podjętej przez Radę Miejską w Łodzi zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Program, stanowiący załącznik do wskazanej wyżej uchwały, w rozdziale VI przewiduje, że stawka bazowa czynszu najmu nie może być niższa (średniorocznie) niż 2,2 %, ani nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej przez

Wojewodę Łódzkiego. Biorąc pod uwagę, że obwieszczeniem Nr 21/2016 z dnia 3 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4147) Wojewoda Łódzki ustalił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Łodzi na IV kwartał 2016 r. i I kwartał 2017 r. w wysokości 3 790 zł, przyjęta stawka bazowa czynszu w wysokości 9,00 zł/m<sup>2</sup> zawierała się (w dniu wydania zarządzenia) i zawiera aktualnie w granicach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi (wynosiła 2,85 % wartości odtworzeniowej, a obecnie, uwzględniając obwieszczenie Wojewody Łódzkiego z dnia 29 marca 2017 r. – Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 1584, stanowi 2,87 % wartości odtworzeniowej).

Wprowadzenie nowej stawki bazowej czynszu najmu zarządzeniem Nr 5153/VII/2017 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2017 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi*, zostało poprzedzone dokonaniem w dniu 7 grudnia 2016 r. zmiany uchwały Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie *przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020*, skutkującej wprowadzeniem znacznie wyższych procentowo czynników obniżających stawkę bazową czynszu. Pozwoliło to na zwiększenie uzależnienia wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego od poziomu jego wyposażenia technicznego, a także stanu technicznego oraz stanu technicznego budynku. Aktualnie Zarząd Lokali Miejskich dokonuje przeglądu wszystkich lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego celem ujawnienia w nich okoliczności (czynników) mających wpływ na ustalenie właściwej stawki czynszu.

Miasto Łódź podjęło również działania zmierzające do zwiększenia uzależnienia wysokości czynszu od sytuacji materialnej najemców, poprzez rozszerzenie grupy najemców uprawnionych do obniżki czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów. Pragnę przypomnieć, że o proponowanych przez Miasto zmianach przedstawiciele Stowarzyszenia byli informowani przeze mnie na bieżąco, w trakcie szeregu spotkań odbytych w tej sprawie.

Efektem ww. działań było podjęcie w dniu 24 maja 2017 r. uchwały Nr L/1264/17 Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie *przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020* poszerzającej krąg osób mogących ubiegać się o obniżkę czynszu o osoby, których

dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym kształtuje się w granicach 150%-180%, a w gospodarstwie wieloosobowym 120%-150% najniższej emerytury oraz zwiększającej obniżki w czynszu dla grup najemców już ujętych we wskazanej uchwale. Przyjęte rozwiązania, z których skorzystać może nawet do 80% najemców, wraz z opisanymi wcześniej zmianami dotyczącymi czynników obniżających stawkę bazową czynszu z tytułu stanu technicznego lokalu i budynku, stanowią mechanizm pozwalający Miastu ustalić czynsz za najem lokali na poziomie uwzględniającym zarówno sytuację mieszkaniową gospodarstw domowych, jak i ich możliwości finansowe. Opisane zmiany wejdą w życie po upływie 14 dni od opublikowania podjętej w dniu 24 maja 2017 r. uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Należy również wskazać, że *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020* przewiduje szereg innego rodzaju form pomocy dla najuboższych mieszkańców, tj. możliwość pobierania dodatku mieszkaniowego, możliwość odpracowania zadłużenia czynszowego, odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenia należności.

Wyżej opisane zmiany są zatem odpowiedzią na postulaty [REDAKOWANE] dotyczące obniżenia czynszów za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Pragnę również przypomnieć, iż Zarząd Lokali Miejskich rozpoczął w administrowanym zasobie tzw. audyty energetyczne, które mają na celu wskazanie przedsięwzięć niezbędnych do zaoszczędzenia energii cieplnej. W ich efekcie, w części budynków, może nastąpić obniżenie kosztów utrzymania lokali, poprzez zmniejszenie opłat wnoszonych przez najemców z tytułu ogrzewania.

Odnosząc się do kwestii wysokości bonifikat udzielanych przez Miasto przy sprzedaży lokali, informuję, iż zgodnie z uchwałą Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25.05.2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi wysokość bonifikat uzależniona jest od roku budowy budynku oraz terminu złożenia wniosku o wykup lokalu.

Zgodnie z § 8 ust. 3 ww. uchwały, najemcom, którzy do dnia 31.12.2017 r. złożą wnioski o wykup lokali mieszkalnych, od ceny lokalu udziela się bonifikaty w wysokości 30% - w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po dniu 31.12.1989 r. Wysokość bonifikaty podwyższa się o 10% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny nabycia lokalu oraz o dodatkowe 10%, jeżeli najemca złoży wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego w terminie 12 miesięcy od zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi adresowego wykazu, obejmującego nieruchomości przeznaczone do prywatyzacji.

Uwzględniając powyższe, maksymalna bonifikata dla zasobu wybudowanego po 31.12.1989 r. wynosić może 50% od ceny lokalu ustalonej na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. uchwały lokale znajdujące się w nieruchomości, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży, mogą być przedmiotem zbycia przez Miasto, jeżeli wszystkie lokale w tej nieruchomości są samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%. Podkreślić należy, że ww. zapis nie jest uregulowaniem nowym – już od 2012 r. obowiązywał także w uchwale Nr LXXXV/817/98 z dnia 29.04.1998 r. w *sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź*, która utraciła moc z dniem 1.09.2016 r.

Obowiązujące w chwili obecnej zasady prywatyzacji zasobu komunalnego wynikają z przyjętego uchwałą Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020*, stanowiącego konsekwencję przyjęcia *Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+* i obecnie nie przewiduje się zmiany przyjętej przez Miasto polityki w tym zakresie.

Odnosząc się do poruszonej w petycji kwestii rozstrzygnięć w sprawach dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów, na których wybudowano budynki gminne, wskazuję, że rozstrzygnięcia te uzależnione są od wielu okoliczności i zależą od organu orzekającego w danej sprawie. Dlatego każdą sprawę należy traktować indywidualnie i określenie konkretnego terminu ich rozstrzygnięcia nie jest możliwe.

Pragnę również poinformować, że wnioski osób o zmianę mieszkania na mniejsze, spełniające normatywną powierzchnię określoną przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180) realizowane są w okresie od 4 do 5 miesięcy, od daty złożenia wniosku do przedstawienia pierwszej propozycji lokalu. Nadmienić należy, że zdarzają się sytuacje, iż najemca odmawia przyjęcia wskazanego lokalu i wtedy oczekuje na kolejną propozycję mieszkania.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Krzysztof PIĄTKOWSKI

KIEROWNIK P.O. ZASTĘPCY DYREKTORA  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej  
Jarosław Kotodziejczyk  
5.06.2017  
05.06.2017

DYREKTOR  
Departamentu Partycypacji Społecznej  
i Kultury  
Luzia Staszczak-Gąsiorok