

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2019 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 i 1496), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącym załącznik do 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 z 2019 r. poz. 1120), rozdział VI Zasady polityki czynszowej, otrzymuje brzmienie:

**„Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej.**

**1. Zasady polityki czynszowej w latach 2016-2020.**

**1.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:**

- 1) za lokale socjalne oraz lokale w ramach najmu socjalnego;
- 2) za pomieszczenia tymczasowe;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

1.2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne oraz w ramach najmu socjalnego nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających, określonych w ust. 2 niniejszego rozdziału.

1.3. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu, jak w lokalach socjalnych lub jak w przypadku najmu socjalnego lokalu.

1.4. Prezydent Miasta Łodzi ustala wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w ust. 1.1 pkt 3 niniejszego rozdziału. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może być niższa (średniorocznie) niż 2,2%, ani nie może przekroczyć (średniorocznie) 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej przez Wojewodę Łódzkiego. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki obniżające określone w ust. 2 niniejszego rozdziału.

1.5. Dla lokali mieszkalnych ustalenie stawki czynszu następuje według zasad określonych w ust. 1.4 niniejszego rozdziału.

## 2. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

2.1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) mieszkanie bez wc, przy czym:
  - a) wc w budynku - 10%.
  - b) wc poza budynkiem - 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 lub mieszkanie zawilgocone - 20%;
- 8) mieszkanie usytuowane poza strefą centralną - 1%;
- 9) mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy - 10%;
- 10) mieszkanie usytuowane w suterenie - 10%;
- 11) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni - 10%.

2.2. Suma wszystkich zniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu łącznie z obniżką czynszu, o której mowa w ust. 5.2.3 niniejszego rozdziału, nie może przekraczać 60% stawki bazowej czynszu najmu.

2.3. W przypadku samowolnego dokonania przez najemcę jakichkolwiek zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, nie mają zastosowania żadne ze zniżek opisanych w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, z zastrzeżeniem ust. 2.4 niniejszego rozdziału.

2.4. Nie stosuje się ust. 2.3 niniejszego rozdziału w przypadku legalizacji samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, lub przywrócenia przez najemcę stanu lokalu zgodnego z umową najmu.

2.5. Poziom czynników obniżających, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału oraz suma wszystkich zniżek, o której mowa w ust. 2.2 niniejszego rozdziału, mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 niniejszego rozdziału, ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.

## 3. Objasnienia czynników wpływających na poziom czynszu.

3.1. Przez wc rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze, jest to także pomieszczenie pełniące jednocześnie funkcję łazienki.

3.2. Obniżenie stawki czynszu o 10% z uwagi na brak wc w lokalu mieszkalnym dotyczy stanu faktycznego, gdy wspólne lub indywidualne wc usytuowane jest poza lokalem w budynku niezależnie od kondygnacji. Obniżenie o 20% ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne). Przepis ma zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 niniejszego rozdziału ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.

3.3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające 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.).

3.4. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń indywidualnie zainstalowanych w lokalu.

3.5. Obniżenie stawki czynszu z powodu braku w lokalu mieszkalnym gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania wody.

3.6. Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo).

3.7. 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.

3.8. Podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zawilgocony jest opinia wydana (w oparciu o wyniki pomiarów dokonanych atestowanym urządzeniem pomiarowym) przez osoby posiadające uprawnienia budowlane, w której dla większości przegród budowlanych, stwierdzono przekroczenie wilgotności powyżej poziomu 60% .

3.9. Podział Miasta na strefy, o których mowa w ust. 2.1 pkt 8 niniejszego rozdziału, określony jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

#### 4. Postanowienia ogólne dotyczące najmu lokali w miejskim zasobie.

4.1. Stawka czynszu, ustalona po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, nie może być niższa od stawki czynszu dla lokalu socjalnego oraz w przypadku najmu socjalnego lokalu.

4.2.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4.2.2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

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

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

4.4. 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).

4.5. Czynsz najmu jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły inaczej w formie pisemnej.

4.6. Umowa najmu, z wyłączeniem umów lokali socjalnych, najmu socjalnego lokalu oraz związanych ze stosunkiem pracy, zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

4.7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

## 5. Programy osłonowe dla użytkowników lokali mieszkalnych.

5.1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście, które wynikają z:

### 1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego:

- a) pobieranie dodatków mieszkaniowych – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 oraz z 2018 r. poz. 756, 1540 i 2529),
- b) korzystanie z możliwości obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów,
- c) korzystanie z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508, 1693, 2192, 2245, 2354 i 2529 oraz z 2019 r. poz. 271, 730 i 752);

### 2) przepisów prawa miejscowego:

- a) zamiana lokalu z kontrahentem, który ureguje powstałą należność czynszową,
- b) odpracowanie zadłużenia czynszowego,
- c) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

5.2.1. W przypadku, o którym mowa w ust. 5.1 pkt 1 lit. b niniejszego rozdziału najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o niskich dochodach (liczonych procentowo od wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu naliczonego na okres 12 miesięcy, począwszy od miesiąca, w którym został złożony wniosek. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, obniżka czynszu może być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z zastrzeżeniem określonym w ust. 5.2.2 niniejszego rozdziału.

5.2.2. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów przysługuje przez okres 12 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na kolejne okresy 12 miesięczne, chyba, że najemca w terminie 6 miesięcy od daty przyznania ulgi złoży wniosek o przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, a Miasto do końca okresu objętego ulgą w czynszu nie przedstawi propozycji najmu takiego lokalu.

5.2.3. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) do 90% najniższej emerytury               | - obniżka 50%, |
| b) powyżej 90% do 120% najniższej emerytury  | - obniżka 30%, |
| c) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury | - obniżka 20%, |
| d) powyżej 150% do 180% najniższej emerytury | - obniżka 10%; |

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) do 70% najniższej emerytury               | - obniżka 50%, |
| b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury  | - obniżka 30%, |
| c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury | - obniżka 20%, |
| d) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury | - obniżka 10%. |

5.2.4. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 5.2.3 niniejszego rozdziału przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru przedstawianej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji upoważniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego, a także dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru kwestionariusza wywiadu środowiskowego i oświadczenia majątkowego stosuje się odpowiednie przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.7. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) nie złożył oświadczenia majątkowego lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o których mowa w ust. 5.2.6 niniejszego rozdziału;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym, lokalu będącym przedmiotem najmu socjalnego lub pomieszczeniu tymczasowym;

- 4) odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego (powyższe dotyczy propozycji zamiany złożonych najemcy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały);
- 5) zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
- 6) w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

5.2.8. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli przeprowadzony przez upoważnionego pracownika wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

5.2.9. Utrata prawa do obniżenia czynszu następuje od miesiąca, w którym wystąpiły okoliczności, o których mowa w ust. 5.2.8 niniejszego rozdziału.

5.2.10. Za nienależnie pobrane świadczenia uważa się udzielenie obniżki w czynszu z tytułu niskich dochodów na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 5.2.5 niniejszego rozdziału.

5.2.11. Nienależnie pobrane świadczenia podlegają zwrotowi w wysokości 200% kwoty udzielonej obniżki czynszu.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

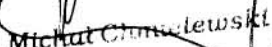
**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

**WICEPREZYDENT MIASTA**

  
Krzysztof Piątkowski

p.o. DYREKTORA DEPARTAMENTU  
Gospodarki Mieszkaniowej

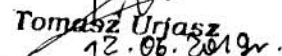
  
Michał Ciastołowski

**BODINSPEKTOR**

Projekt zgodny z przepisami prawa  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

**KIEROWNIK**

Oddziału Legislacyjnego

  
Tomasz Urjasz  
12.06.2019r.

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt uchwały zmieniającej uchwałę 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* (tekst jednolity wprowadzony uchwałą Nr V/167/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lutego 2019 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego poz. 1120) przewiduje:

- 1) wprowadzenie regulacji dotyczącej niestosowania czynników obniżających bazową stawkę czynszu za najem lokalu, w przypadku samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalacje. Wprowadzenie tego zapisu ma na celu zmniejszenie liczby przypadków samowolnego, bez uzyskania wcześniejszej zgody wynajmującego, dokonywania przez najemców zmian i ulepszeń w zajmowanych lokalach komunalnych (działania niezgodne z przepisami prawa oraz postanowieniami zawartymi w umowach najmu) oraz umożliwienie wynajmującemu w tego rodzaju przypadkach pobierania czynszu w pełnej wysokości, bez uwzględnienia czynników obniżających stawkę bazową;
- 2) zmianę zapisów dotyczących obniżek bazowej stawki czynszu z tytułu braku łazienki w lokalu. Wprowadzone zmiany mają charakter porządkujący;
- 3) dostosowanie rozdziału VI, tj. „Zasad polityki czynszowej” do znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do której ustawodawca wprowadził instytucję najmu socjalnego lokalu.

Skutkiem społecznym zmiany dotyczącej niestosowania czynników obniżających bazową stawkę czynszu za najem lokalu w przypadku samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu, będzie konieczność opłacania czynszu za lokal w pełnej wysokości. Przedmiotowa zmiana nie będzie rodziła negatywnych skutków finansowych dla Miasta.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

  
Piotr Siedlecki

DM-BGM-II.7110.4.2019

Łódź, dnia 26.06.2019 r.

**Pani  
Bogusława Kolis  
Dyrektor  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej  
w Departamencie Komunikacji Społecznej**

W odpowiedzi na pismo znak DM-BGM-II.7110.4.2019 w sprawie zaopiniowania projektu Uchwały Rady Miejskiej *zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020* w zakresie zmian w rozdziale VI Zasady polityki czynszowej oraz biorąc pod uwagę dodatkowe informacje uzyskane od Pana Piotra Siedleckiego, Z-cy Dyrektora Biura Gospodarki Mieszkaniowej, iż zmiany te nie powodują negatywnych skutków budżetowych informuję, że nie wnoszę uwag do przedmiotowego projektu.



**Krzysztof Maczkowski**