

ZLM / ZLU / 782 / 2017

**Pan
Bartłomiej Dyba-Bojarski
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 17 marca 2017 r., dotyczącą wysokości stawki czynszu najmu należnego od Pani ██████████, z tytułu najmu lokalu będącego pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, oznaczonej numerem ████████, o pow. 56,51 m², położonej w nieruchomości przy ul. Generała Romualda Traugutta ██████ w Łodzi, uprzejmie informuję, że Pani ██████████ została najemcą w/w pracowni twórczej na podstawie umowy najmu z dnia 21.12.1998 r., zawartej z Administracją Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „CENTRUM I”, działającą w imieniu Gminy Łódź. W tytule umowy wyraźnie zastrzeżono, iż jest to umowa najmu pracowni, aczkolwiek powinny być zostać skreślone słowa z preambuły umowy mówiące o „*lokalu mieszkalnym*” mylnie sugerujące, że chodzi o lokal mieszkalny. Potwierdza to także skierowanie Wydziału Budynków i Lokali UMŁ z dnia 10.07.1998 r. uprawniające Panią ██████████ do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu, w którym użyto następujących słów: „*Lokal przy ul. Traugutta ██████ o powierzchni 56,51 m² usytuowany w suterenie prawej oficyny wykorzystywany będzie na pracownię twórczą*”.

Przepis art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016, poz. 1610) określa, że „*ilekroć w ustawie jest mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki*”. Ustawa powyższa odnosi się do zagadnień związanych z czynszem za najem lokalu, nie dotyczy

ona zatem wysokości należnych opłat za media. Ustawa ta zawiera regulacje prawne wskazujące, że czynsz za najem pracowni służącej twórcy na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki ustalany jest tak, jak dla lokalu mieszkalnego. Z tych względów stawką bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu służącemu twórcy na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki jest jeszcze aktualnie stawka 7,03 zł / 1 m² miesięcznie, określona Zarządzeniem Nr 3596/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie określenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi. Zważywszy na brak wyposażenia w/w pracowni twórczej w łazienkę, gaz przewodowy, centralne ogrzewanie oraz lokalizację w suterenie, powyższa stawka bazowa została obniżona do wysokości 5,62 zł / 1 m² miesięcznie. Podstawą do zastosowania 20 % obniżki jest uchwała 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 w swoim pierwotnym brzmieniu, przewidująca za każdy z czterech powyższych czynników obniżających bazową stawkę czynszu upust o 5 %.

Zarządzenie Nr 5153/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 stycznia 2017 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi podwyższyło stawkę bazową czynszu najmu do kwoty 9,00 zł od dnia 1 maja 2017 r. W związku z tym, jak również działając na podstawie art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Zarząd Lokali Miejskich pismem z dnia 25.01.2017 r. skierowanym do Pani ██████████ dokonał wypowiedzenia stawki czynszu najmu w/w pracowni twórczej, ze skutkiem na dzień 30.04.2017 r., z uwagi na obowiązujący 3-miesięczny termin wypowiedzenia. W przedmiotowym wypowiedzeniu poinformowano Najemcę, iż stawka czynszu będzie wynosić 7,11 zł / 1 m² miesięcznie. Tymczasem, uwzględniając treść uchwały Nr XXXVIII/1016/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016 - 2020, stawka czynszu po zmianie w/w przepisów powinna wynosić 5,85 zł / 1 m² miesięcznie i niezwłocznie do takiej wysokości stawka czynszu należna od Pani ██████████ z tytułu najmu w/w pracowni twórczej zostanie skorygowana. Uchwała Nr XXXVIII/1016/16 Rady

Miejskiej w Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. wprowadziła bowiem obniżkę stawki bazowej o 10 % za brak łazienki oraz centralnego ogrzewania, jak również lokalizację w suterenie, utrzymując na dotychczasowym poziomie jedynie obniżkę procentową z tytułu braku gazu przewodowego.

Na tym kończą się związki prawne pracowni twórczych z lokalami przeznaczonymi na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę, iż pracownia służy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, oznacza to, że w odniesieniu do tych lokali stosuje się opłaty z tytułu dostawy mediów takie, jak w lokalach *stricte* użytkowych. Dotyczy to także opłat za wywóz śmieci.

Reasumując, stawka czynszu najmu pracowni twórczej przy ul. Traugutta ■ w Łodzi zostanie niezwłocznie zmieniona do wysokości 5,85 zł / 1 m² miesięcznie, natomiast naliczanie opłat za wywóz śmieci tak jak w lokalach użytkowych przeznaczonych do wykonywania działalności gospodarczej jest w pełni zasadne i znajduje swoje oparcie w obowiązujących przepisach prawa.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Krzysztof PIĄTKOWSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Pani Katarzyna Korowczyk
Dyrektor Wydziału Organizacyjno - Administracyjnego w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi