

Łódź, dnia 20.10.2008 r.

BL-IV-7148/1773/08

Pan
Grzegorz Matuszak
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

W związku z interpelacją, zgłoszoną podczas obrad XLI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 8 października 2008 r. w sprawie opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego nr [REDAKTURA] przy ulicy [REDAKTURA] zajmowanego przez Pana [REDAKTURA], uprzejmie wyjaśniam.

Obowiązująca na terenie Miasta Łodzi Uchwała Nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007 - 2011 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej, na podstawie której ustalane są czynsze najmu w lokalach mieszkalnych, przewiduje różnicowanie wysokości czynszów. Czynniki podwyższające i obniżające tzw. stawkę bazową czynszu (która od dnia 1 maja 2008 r. wynosi 3,65 zł za 1m²) uwzględniają, m.in. wyposażenie lokalu w urządzenia i instalacje techniczne, usytuowanie budynku w tzw. strefie.

W lokalu wynajmowanym przez Pana [REDAKTURA], wyposażonym w instalację elektryczną, wodociągowo – kanalizacyjną, łazienkę i wc mają zastosowanie dwa czynniki obniżające stawkę: brak instalacji centralnego ogrzewania (obniżka o 5 %) i brak instalacji gazowej (obniżka o kolejne 5%), czynnikiem natomiast ją podwyższającym (o 10 %) jest usytuowanie budynku w strefie centralnej. Reasumując, stawka czynszu za przedmiotowy lokal wynosi 3,65 zł/m².

W niektórych lokalach, sąsiadujących z lokalem Zainteresowanego, obowiązują niższe stawki czynszu najmu i stanowi to rezultat stosowania wspomnianych czynników.

Lokal nr [REDAKTOWANO] jest wyposażony jedynie w instalację elektryczną i wodociągowo - kanalizacyjną. Z uwagi na brak w lokalu instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, łazienki i wc obniżka stawki czynszu wynosi łącznie 25% i kształtuje się na poziomie 2,74 zł/m²

Stosownie do przepisów cytowanej Uchwały, podwyższenia stawki czynszu z tytułu zlokalizowania budynku w strefie centralnej nie stosuje się dla mieszkań, dla których zastosowano co najmniej trzy czynniki obniżające.

Należy tutaj wyjaśnić, że na wysokość stawki czynszu ma wpływ wyposażenie lokalu wykonane przez wynajmującego lub na jego koszt. W przypadku Pana [REDAKTOWANO], zgodnie z umową najmu lokalu z dnia 29.12.1997 r., przekazany lokal był wyposażony w łazienkę i wc.

Podwyższenia stawki czynszu nie dokonuje się w sytuacji, gdy prace takie wykonał najemca we własnym zakresie i na własny koszt; wówczas, zgodnie z zapisem art. 6e Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.), rozstrzygnięcie w sprawie wykonanych przez najemcę nakładów następuje w chwili opróżnienia lokalu (tj. po zakończeniu najmu). Wynajmujący może zażądać usunięcia ulepszeń i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia te zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia.

Jednocześnie informuję, że przepisy prawa miejscowego dają możliwość zamiany zajmowanego komunalnego lokalu mieszkalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o mniejszej powierzchni i równorzędnym standardzie. Zatem Pan [REDAKTOWANO] może zgłosić się do Referatu Budynków i Lokali Delegatury Urzędu Miasta Łódź - Śródmieście przy ulicy Piotrkowskiej 153 celem złożenia stosownego wniosku. Informuję ponadto, że mniejszy lokal mieszkalny może także uzyskać w wyniku zamiany wzajemnej z innym dysponentem lokalu. W tym celu winien skontaktować się z Biurem Pośrednictwa Zamiany Mieszkań Urzędu Miasta Łodzi przy ulicy Wólczańskiej 220.

Marek Michalik



Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący rady Miejskiej w Łodzi

2. Wydział Organizacji i Kadr
Nr Or.I.0570/41-12/08

3. aa