

ZARZĄDZENIE Nr 16/2026
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 25 lutego 2026 r.

**w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych
przez Wydział Przychodów Czysnowych i Rozliczeń w Zarządzie Lokali Miejskich.**

Na podstawie § 16 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich

zarządzam, co następuje:

§ 1. Zatwierdzam szczegółowy wykaz zadań realizowanych przez Wydział Przychodów Czysnowych i Rozliczeń w Zarządzie Lokali Miejskich, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Wydziału Przychodów Czysnowych i Rozliczeń w Zarządzie Lokali Miejskich.

§ 3. Traci moc zarządzenie Nr 57/2024 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 03 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Wydział Przychodów Czysnowych i Rozliczeń w Zarządzie Lokali Miejskich.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania, z mocą od dnia 17 grudnia 2025 r.

DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Załącznik
do zarządzenia Nr 16/2026
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 25 lutego 2026 r.

**SZCZEGÓŁOWY WYKAZ ZADAŃ
REALIZOWANYCH PRZEZ WYDZIAŁ PRZYCHODÓW CZYNSZOWYCH I ROZLICZEŃ (FPC)
W ZARZĄDZIE LOKALI MIEJSKICH**

Lp.	Zadania	Podstawa prawna	Rodzaj zadania
1.	Sporządzanie rozliczeń finansowych poszczególnych nieruchomości będących własnością Miasta Łodzi oraz zasobu Miasta Łodzi we wspólnotach mieszkaniowych, z wykorzystaniem modułu Koszty w ZSI DOM5, w tym: 1) ewidencjonowanie dokumentów rozliczeniowych; 2) tworzenie dokumentów rozliczeń kosztów eksploatacyjnych na podstawie zadanych parametrów; 3) rozliczanie kosztów eksploatacyjnych w podziale na nieruchomości i lokale; 4) sporządzanie rozliczeń finansowych poszczególnych nieruchomości; 5) tworzenie grup rozliczeniowych, przepisów na automatyczne tworzenie pozycji dokumentów zakupu w parametrach systemu.	§ 41 pkt 1 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
2.	Okresowa analiza wyników finansowych poszczególnych nieruchomości będących własnością Miasta Łodzi oraz zasobu Miasta Łodzi we wspólnotach mieszkaniowych i przygotowywanie stosownej sprawozdawczości.	§ 41 pkt 2 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
3.	Dokonywanie rozliczeń opłat niezależnych (media) w zakresie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych z wykorzystaniem modułu Media w ZSI DOM5, w tym: 1) rozliczanie opłat niezależnych od wynajmującego na podstawie danych zawartych w ZSI DOM5;	art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757)	własne gminy

	2) sporządzanie powiadomień o wynikach rozliczeń dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (w tym wystawianie dokumentów sprzedaży); 3) ewidencja rozliczeń na kontach rozrachunkowych.	§ 41 pkt 3 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	
4.	Rozpatrywanie odwołań najemców/użytkowników w zakresie rozliczeń, podziału kosztów mediów we współpracy z właściwym RON.	§ 41 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
5.	Dokonywanie analizy wysokości kosztów opłat niezależnych od wynajmującego w porównaniu z okresami poprzednimi w budynkach gminnych oraz nieruchomościach prywatnych i współwłasnych, w tym: 1) ustalanie odpowiedniej normy zużycia na osobę w budynku dla lokali nieopomiarowanych oraz stawki opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej; 2) sporządzanie powiadomień zmieniających wysokość opłat zaliczkowych na podstawie dokonanej analizy dla lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych; 3) przekazywanie do GLU ustalonych norm i wysokości stawek w celu dokonania zmian dla najemców/użytkowników lokali użytkowych; 4) przygotowywanie i przekazywanie danych dla firm zewnętrznych rozliczających media tj. naliczonych zaliczek dla poszczególnych najemców i kosztów dla poszczególnych nieruchomości.	§ 41 pkt 5 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
6.	Prowadzenie spraw w zakresie opłat zaliczkowych Lokali Mieszkalnych i Lokali Użytkowych w ZSI DOM5, w tym: 1) dokonywanie zmian składników opłat niezależnych od wynajmującego dla lokali mieszkalnych (norma wody, norma odprowadzenia ścieków, stawka c.o. i c.w.u., odpadów komunalnych) mających wpływ na wysokość miesięcznego naliczenia dla nieruchomości 100% Gmina, prywatnych i współwłasnych, generowanie powiadomień sporządzonych rozliczeń oraz ich ewidencja na kontach najemców/użytkowników;	ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43) § 41 pkt 6 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy

	2) dokonywanie zmian opłat za media mających wpływ na wysokość opłat zaliczkowych dla lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na podstawie otrzymanych danych z RON ZO oraz generowanie powiadomień; 3) dokonywanie zmian opłat za wywóz nieczystości płynnych na podstawie otrzymanych danych z RON oraz generowanie powiadomień; 4) dokonywanie zmian cen (w cenniku) w składnikach opłat niezależnych od wynajmującego (stawka c.o., stawka c.w.u., odpady komunalne) mających wpływ na wysokość miesięcznego naliczenia dla lokali użytkowych, na wniosek GLU bez generowania powiadomień.	uchwała Nr XVIII/474/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2025 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki takiej opłaty na terenie Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11 czerwca 2025 r. poz. 6376)	
7.	Wykonywanie czynności w zakresie dodatków mieszkaniowych, w tym: 1) wprowadzanie do ZSI DOM5 decyzji o przyznanych dodatkach mieszkaniowych i ich ewidencja; 2) generowanie i przekazywanie informacji do CŚS o dodatkach mieszkaniowych do zawieszenia, weryfikacja wydruków dodatki do zawieszenia; 3) rozksięgowywanie dodatków mieszkaniowych.	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) § 41 pkt 7 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
8.	Przygotowywanie i zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych oraz aneksów do tych umów na podstawie otrzymanego skierowania.	§ 41 pkt 8 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)	własne gminy
9.	Obsługa modułu Czysze Lokale Mieszkalne w ZSI DOM5, w tym: 1) zakładanie, prowadzenie i zamykanie rozrachunków najemców/użytkowników opisujących zdarzenia związane z najmem, bezumownym korzystaniem, lokali z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych oraz	§ 41 pkt 9 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy

	lokali wolnych; 2) zakładanie i prowadzenie Księgi Meldunkowej; 3) dokonywanie zmian w standardach lokali oraz aneksowanie umów najmu związanych z tymi zmianami.		
10.	Wypowiadanie umów najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych z przyczyn innych niż zadłużenie na wniosek RON oraz przekazywanie wypowiedzeń do RON w celu dalszego procedowania.	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) § 41 pkt 10 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
11.	Wyliczanie, rozliczanie kaucji mieszkaniowych dla umów najmu lokali mieszkalnych i ich ewidencja.	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) § 41 pkt 11 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
12.	Prowadzenie spraw dotyczących stawki czynszu, w tym: 1) weryfikacja dochodów najemców umów najmu zawartych po 21 kwietnia 2019 r. – przecena i wypowiedzenie stawek; 2) rozpatrywanie wniosku najemcy o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów we współpracy z właściwym RON; 3) indywidualne naliczanie bonifikat na wniosek RON.	ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) § 41 pkt 12 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.) zarządzenie Nr 24/2025 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie wprowadzenia Procedury postępowania przy rozpatrywaniu wniosku najemcy o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów dla lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi zarządzanych (administrowanych) przez Zarząd Lokali Miejskich	własne gminy

13.	Wykonywanie czynności w zakresie Lokali Mieszkalnych i Użytkowych w ZSI DOM5, w tym: 1) dokonywanie przeksięgowania sald między rozrachunkami na wniosek GLU; 2) dokonywanie przeksięgowania sald między rozrachunkami na wniosek RON; 3) ewidencja raportów – Rozliczenia świadczenia rzeczowego na wniosek FWI; 4) naliczanie i generowanie dokumentów zbiorczych bonifikat oraz ich wysyłka mailowa do najemców, listowna do RONów celem dostarczenia; 5) przenoszenie sald rozrachunków Bilans Otwarcia w modułach Czysze LM, Czysze LU z nieruchomości księgowości wydzielonych do Gminy; 6) generowanie dokumentów dotyczących należności miesięcznych, w tym: faktur VAT, faktur VAT korygujących na podstawie danych zawartych w ZSI DOM5; 7) zamykanie miesiąca rejestru sprzedaży w modułach czynszowych; 8) zamykanie księgowe modułów czynszowych (miesięczne, półroczne i roczne).	ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2025 r., poz. 775, z późn. zm.) § 41 pkt 13-14 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
14.	Rozpatrywanie odwołań i reklamacji najemców: 1) lokali mieszkalnych dotyczących not odsetkowych; 2) lokali użytkowych dotyczących not odsetkowych i not rekompensat (w tym: anulowanie niezasadnie naliczonych not na wniosek GLU).	ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790) § 41 pkt 15 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
15.	Księgowanie protokołów z Komisji ds. Umarzania Wierzytelności i sporządzanie sprawozdań kwartalnych z umorzeń niepodatkowych.	§ 41 pkt 16 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
16.	Sporządzanie sprawozdań, raportów i informacji dotyczących zadań realizowanych przez Wydział.	§ 17 ust. 2 pkt 5 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta	własne gminy

		Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	
17.	Prowadzenie spraw budżetowych w zakresie realizowanych zadań Wydziału we współpracy z Wydziałem Planowania Analiz i Odszkodowań w szczególności: 1) opracowywanie materiałów planistycznych do projektu budżetu Zarządu; 2) wnioskowanie w sprawie zmian w budżecie i planach finansowych; 3) współuczestniczenie w sporządzaniu projektów harmonogramów i harmonogramów realizacji dochodów i wydatków oraz przygotowywanie ich zmian; 4) monitorowanie realizacji uchwalonego budżetu; 5) sporządzanie sprawozdań, analiz oraz informacji z wykonania budżetu.	§ 17 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.) Zasady (polityka) rachunkowości Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 58/2024 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości w Zarządzie Lokali Miejskich) Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych w Zarządzie Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 38/2018 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 31 grudnia 2018 r., z późn. zm.)	własne gminy
18.	Współdziałanie z wewnętrznymi komórkami organizacyjnymi, w szczególności w zakresie terminowej realizacji powierzonych zadań, w tym udzielania odpowiedzi na wnioski o udostępnienie informacji publicznej, interpelacje radnych oraz skargi wpływające do Zarządu.	§ 18 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz § 49 ust. 2 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
19.	Przygotowywanie projektów wewnętrznych aktów prawnych z zakresu zadań Wydziału oraz ich aktualizacja.	§ 9 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
20.	Sporządzanie szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Wydział oraz jego aktualizacja.	§ 16 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	własne gminy
21.	Przekazywanie do udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Lokali Miejskich informacji i materiałów dotyczących zadań Wydziału oraz ich aktualizacja.	art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902, z późn. zm.) Instrukcja postępowania w sprawie udostępniania materiałów w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi (załącznik do zarządzenia Nr 9375/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 września 2018 r., z późn. zm.)	własne gminy

		§ 45 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich (załącznik do zarządzenia Nr 2620/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2025 r.)	
22.	Sporządzanie wyciągów z jednolitego rzeczowego wykazu akt dla potrzeb Wydziału oraz ich aktualizacja.	Instrukcja kancelaryjna w Zarządzie Lokali Miejskich (załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 5/2025 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 10 lutego 2025 r., z późn. zm.)	własne gminy
23.	Przygotowywanie i przekazywanie dokumentacji Wydziału do składnicy akt.	rozdział 10 Instrukcji kancelaryjnej w Zarządzie Lokali Miejskich (załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 5/2025 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 10 lutego 2025 r., z późn. zm.) Instrukcja w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy akt Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi (załącznik Nr 3 do zarządzenia Nr 5/2025 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 10 lutego 2025 r., z późn. zm.)	własne gminy