

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2016 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. W uchwale Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 3037), zmienionej uchwałą Nr IV/54/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6:

a) w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność pożytku publicznego, które w danym lokalu użytkowym wykonywać będą działalność statutową, w tym gospodarczą, o ile cały zysk przeznaczony jest na działalność służącą realizacji zadań określonych w politykach Miasta Łodzi przyjętych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi, a deklarowana część wynajmowanego lokalu użytkowego wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, nie przekracza 35% powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.”

b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) najemcom lokali użytkowych, z wyłączeniem najemców garaży, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje Miasta Łodzi, sprzedaż nieruchomości, przeznaczenie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego, wyłączenie lokalu użytkowego z użytkowania ze względu na nieodpowiedni stan techniczny albo przeznaczenie lokalu użytkowego na potrzeby Miasta Łodzi;”

c) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi do wynajmowania w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych znajdujących się w budynkach, w których zakończony został remont kapitalny, na rzecz ich byłych najemców, którym wypowiedziane zostały umowy z uwagi na przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) lokal użytkowy po remoncie, o wynajem którego wnioskuje były najemca, ma zbliżoną powierzchnię do tej sprzed remonту;
- 2) były najemca złoży oświadczenie o rezygnacji z zajmowanego na dzień złożenia wniosku lokalu użytkowego zamiennego pozyskanego na podstawie ust. 4 pkt 1;

3) wnioskodawca przyjmuje w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia stawkę czynszu najmu lokalu użytkowego określoną w trybie przetargu pisemnego (konkursu ofert), a w przypadku negatywnego wyniku przetargu na dany lokal użytkowy stawkę czynszu jaka była wynikiem przetargu na lokal użytkowy o zbliżonych parametrach, takich jak m. in. powierzchnia, wyposażenie techniczne, położenie w budynku.”;

2) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. Uchwała nie ma zastosowania do lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby Urzędu Miasta Łodzi lub miejskich jednostek organizacyjnych oraz do lokali będących pomieszczeniami gospodarczymi lub boksami motocyklowymi.”.

§ 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

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZIDENT MIASTA

Irena *[Signature]* *[Signature]*

DYREKTOR  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Andrzej Chojnacki  
17.05.2016r.

DYREKTOR  
Departamentu  
Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski

GŁÓWNY SPECJALISTA

*[Signature]*  
Urszula Waszczyk  
16.05.2016r.  
Projekt

KIEROWNIK

Jarosław Kołodziejczyk  
17.05.2016r.

RADCA PRAWNY

*[Signature]*  
Alicja Stręczyńska  
Łd-M-1616  
17.05.16.

KIEROWNIK  
Oddziału Legalityjnego

*[Signature]*  
Tomasz Urjasz  
16.05.2016r.



## Uzasadnienie

Przedstawiony projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wprowadza rozszerzenie katalogu podmiotów, którym przysługiwać ma prawo do wynajęcia od Miasta Łodzi lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym. Wprowadzony został przepis (§ 6 ust. 1 pkt 6) uprawniający do pozyskania w tym trybie lokalu użytkowego przez organizacje pozarządowe prowadzące działalność pożytku publicznego, które w danym lokalu wykonywać będą działalność statutową, w tym działalność gospodarczą służącą realizacji zadań określonych w politykach Miasta Łodzi przyjętych w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Łodzi. Wprowadzenie tego rozszerzenia zainicjowane zostało przez same organizacje pozarządowe jako efekt projektu „4 kąty dla 3. sektora - polityka lokalowa dla organizacji pozarządowych w Łodzi” realizowanego przez Łódzką Federację Organizacji Pozarządowych w ramach programu Obywatele dla Demokracji, finansowanego z Funduszu EOG (Fundusze norweskie i EOG to skrócone nazwy programów: Norweskiego Mechanizmu Finansowego i Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Fundusze norweskie i EOG są formą bezzwrotnej pomocy zagranicznej przyznanej przez Islandię, Liechtenstein, Norwegię Polsce i innym państwom członkowskim Unii Europejskiej).

Przy pracach nad tym projektem brali udział przedstawiciele Urzędu Miasta Łodzi na podstawie zawartej z Liderem Partnerstwa Łódzką Federacją Organizacji Pozarządowych umowy partnerskiej. Zaproponowana zmiana umożliwia stosowanie wyłączenia lokalu użytkowego z przetargu i wynajęcie go organizacji pozarządowej nie jak dotychczas jedynie na działalność statutową z wyłączeniem działalności gospodarczej, ale również dopuszcza wykonywanie przez organizację w wynajętym lokalu użytkowym działalności gospodarczej (na powierzchni nie większej niż 35 % powierzchni lokalu), gdy podmiot ten prowadzi działalność pożytku publicznego służącą realizacji zadań określonych w politykach Miasta Łodzi przyjętych w uchwałach Rady Miejskiej w Łodzi.

Propozycja wyżej przedstawionej zmiany była prezentowana w dniu 13 kwietnia 2016 r. na posiedzeniu Łódzkiej Rady Działalności Pożytku Publicznego III kadencji i uzyskała pozytywną opinię tego gremium.

Kolejna proponowana zmiana dotyczy wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych tzw. zamiennych (§ 6 ust. 4 pkt 1) podmiotom, które utraciły prawo najmu gminnego lokalu użytkowego z uwagi na realizowane inwestycje Miasta Łodzi, sprzedaż nieruchomości, przeznaczenie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego, wyłączenie lokalu z użytkowania ze względu na nieodpowiedni stan techniczny albo przeznaczenie lokalu na potrzeby Miasta Łodzi. Zmieniony został krąg uprawnionych do tego trybu najmu poprzez wyłączenie najemców garaży. Utrata najmu garażu nie wiąże się z zagrożeniem egzystencji najemcy, jak to ma miejsce w przypadku lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Stąd obligatoryjne zapewnienie tzw. lokalu zamiennego w trybie bezprzetargowym nie ma uzasadnienia. Przemawia za tym również fakt, że Miasto, szczególnie w strefie śródmiejskiej, w której głównie prowadzone są działania inwestycyjne, nie posiada i nie planuje powstawania garaży jako pojedynczych obiektów. Realizacja dotychczasowego zapisu uchwały w tym zakresie nie będzie więc możliwa.

Ponadto w przedstawionym projekcie uchwały zmianie ulega brzmienie ust. 13 w § 6 regulującym prawo do najmu lokalu użytkowego w wyremontowanym budynku byłym najemcom w trybie bezprzetargowym. W stosunku do obecnie obowiązujących rozstrzygnięć w tym zakresie, zmianie uległ warunek dotyczący zastosowania stawki czynszu najmu.



W projekcie uchwały przyjęto inny niż dotychczas sposób ustalenia stawki czynszu najmu dla tego trybu wynajmu. Uprawnionemu przedstawiana będzie propozycja najmu lokalu za stawkę czynszu ustaloną w przetargu pisemnym (konkursie ofert), do którego dany lokal będzie wystawiony. Będzie on zobowiązany do złożenia oświadczenia o przyjęciu tej stawki czynszu w ciągu 7 dni od otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu. W przypadku negatywnego wyniku przetargu na przedmiotowy lokal użytkowy uprawnionemu zaproponowana zostałaby stawka czynszu najmu jaka była wynikiem przetargu na lokal o zbliżonych parametrach takich jak m.in. powierzchnia, wyposażenie techniczne, położenie w budynku.

Rozwiązanie to gwarantuje Miastu uzyskanie czynszu za lokale w wyremontowanych kamienicach na poziomie odpowiadającym ich realnej wartości. Często najemcy lokali w budynkach, które zakwalifikowane zostały do remontu opłacają niski czynsz. Dotychczas stosowana zasada naliczenia stawki w wysokości 130 % stawki sprzed wypowiedzenia umowy najmu dla powracających do lokali byłych najemców powoduje, że lokal taki opłacany jest według stawki o niskiej wartości kilku- kilkunastu złotych podczas gdy inne lokale w budynku w wyniku przetargu uzyskują stawki czynszu co najmniej dwu, trzykrotnie wyższe.

Kolejna zaproponowana zmiana dotyczy brzmienia § 8 uchwały i ma charakter porządkowy. Wskazano tu, do których lokali użytkowych uchwała nie ma zastosowania. I tak dotyczy to lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby Urzędu Miasta Łodzi lub miejskich jednostek organizacyjnych (zapis dotychczasowy) jak i lokali będących pomieszczeniami gospodarczymi lub boksami motocykłowymi (kategorie dodane).

Tak jak było to dotychczas wynajem pomieszczeń gospodarczych i boksów motocykłowych realizowany będzie przez uprawnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi zarządców/administratorów zasobu gminnego.

DYREKTOR  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

*Andrzej Chojnacki*