

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2016 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się tekst jednolity uchwały 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr IV/54/15 z dnia 14 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250) oraz Nr XXXI/817/16 z dnia 15 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2872), w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do uchwały.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w ust. 1, podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Ireneusz Jabłoński

DYREKTOR
Departamentu
Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski

p.o. DYREKTORA
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Bogusława Kolis

Strona 1

GLÓWNY SPECJALISTA
Projekt

Maszena Łóźwiak

GLÓWNY SPECJALISTA

Urszula Waszczyk
2.08.2016

KIEROWNIK

Jarosław Kozłowiec
2.08.2016

ADWOKAT PRAWNY

Izabella Majecka

01-08-2016

04.08.2016

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad gospodarowania
lokalami użytkowymi**

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 296), Rada Miejska w Łodzi

ogłasza:

1. Tekst jednolity uchwały 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), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr IV/54/15 z dnia 14 stycznia 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz.250);
- 2) Nr XXXI/817/16 z dnia 15 czerwca 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2872);
- w brzmieniu załącznika do obwieszczenia.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 i 3 uchwały Nr IV/54/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250), które stanowią:

„§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.”;

- 2) § 2 i 3 uchwały Nr XXXI/817/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2872), które stanowią:

„§ 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

Załącznik do obwieszczenia
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

**UCHWAŁA NR XI/186/07
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 16 maja 2007 r.**

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. 1 Uchwała niniejsza ustala zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Łodzi, wynajmowanych przez jednostki organizacyjne Miasta Łodzi, komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi oraz spółki Miasta Łodzi.

2. Uchwała nie ma zastosowania do lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach współwłasnych lub stanowiących własność innych osób.

§ 2. 1. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

2. Zasób lokali użytkowych na obszarze Miasta Łodzi podlega podziałowi na strefy „0”, „I”, „II”, „III”, „IV”.

§ 3. 1. Przewiduje się następujące tryby wynajmu lokali użytkowych:

- 1) przetarg nieograniczony;
- 2) przetarg ograniczony;
- 3) bezprzetargowy.

2. Podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony.

3. Organizatorem przetargów jest Prezydent Miasta Łodzi.

4. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.

5. Lokal może być wynajęty: osobie fizycznej, osobie prawnej oraz jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której stosowne ustawy przyznały zdolność do czynności prawnych.

§ 4. 1. Przetarg nieograniczony odbywa się w formie:

- 1) publicznego przetargu ustnego - licytacji;
- 2) publicznego przetargu pisemnego - konkurs ofert;
na zasadach określonych w regulaminach.

R

2. 1) Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy najmu do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.

2) Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu za lokale usytuowane przy pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Adama Mickiewicza/al. Marszałka Józefa Piłsudskiego obowiązuje przez okres 24 miesięcy.

3) Po terminach określonych w pkt 1 i pkt 2 stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w wysokości odpowiadającej wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, obwieszczanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 5. 1. Przetarg ograniczony odbywa się w szczególnych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi.

2. Przetarg ograniczony odbywa się w formie pisemnej - konkursu ofert, na zasadach określonych w regulaminie.

3. (uchylony).

4. Do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio § 4 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe położone poza strefą „0” wynajmowane są po zasięgnięciu opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi:

1) osobom zainteresowanym wolnymi lokalami umieszczonymi na listach lokali do wynajmu poza przetargiem na podstawie przepisów wykonawczych do niniejszej uchwały. Pierwszeństwo w przydziale takich lokali mają osoby bezrobotne, zarejestrowane w powiatowym urzędzie pracy;

2) partiom politycznym, związkom zawodowym, samorządom zawodowym, organizacjom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, organizacjom społeczno-zawodowym rolników, stowarzyszeniom, fundacjom i innym dobrowolnym zrzeszeniom, których działalność jest uregulowana ustawowo, na prowadzenie działalności statutowej z wyłączeniem działalności gospodarczej;

3) posłom, senatorom na siedziby biur poselskich, senatorskich lub poselsko-senatorskich;

4) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne;

5)¹⁾ konsulom z przeznaczeniem na urzędy konsularne;

6)²⁾ 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

¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 uchwały Nr IV/54/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250), która weszła w życie z dniem 12 lutego 2015 r.

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. a uchwały Nr XXXI/817/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 czerwca 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2872), która weszła w życie 21 lipca 2016 r.

prowadzenie działalności gospodarczej, nie przekracza 35% powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi do wynajmowania w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych położonych w strefie „0”, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi, fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego.

3. W trybie bezprzetargowym wynajmowane są również pracownie przeznaczone dla twórców do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki na zasadach określonych odrębną uchwałą.

4. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe wynajmowane są:

- 1)³⁾ 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;
- 2) dzierżawcom gruntów, stanowiących własność Miasta Łodzi, zabudowanych obiektami handlowymi z przeznaczeniem na działalność handlową, gastronomiczną lub usługową, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje Miasta Łodzi albo sprzedaż nieruchomości i którzy usuną obiekt, a grunt przełączą Miastu Łodzi protokołem zdawczo-odbiorczym;
- 3) użytkownikom gruntów, stanowiących własność Miasta Łodzi, usytuowanych na pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Adama Mickiewicza/al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, zabudowanych obiektami handlowymi, w których prowadzona jest działalność handlowa, gastronomiczna lub usługowa, w stosunku do których Miasto Łódź zażądało usunięcia obiektu i którzy usunęli obiekt, a grunt przekazali Miastu Łodzi protokołem zdawczo-odbiorczym;
- 4) użytkownikom gruntów, stanowiących własność Miasta Łodzi, zabudowanych obiektami handlowymi, w których prowadzona jest działalność handlowa, gastronomiczna lub usługowa, którzy utracili tytuł prawny do użytkowanego gruntu i nie przyjęli propozycji wymiany na własny koszt dotychczasowego obiektu na nowy zgodny z projektem opracowanym przez Miasto Łódź oraz usuną obiekt, a grunt przełączą Miastu Łodzi protokołem zdawczo-odbiorczym.

5. Najem na rzecz osób wymienionych w ust. 4 następuje o ile nie są oni dłużnikami Miasta Łodzi.

6. Przedmiotem najmu powinien być lokal użytkowy położony w tej samej strefie, w której znajdował się dotychczas wynajmowany lokal lub dzierżawiony, bądź użytkowany bezumownie za zgodą Miasta Łodzi grunt pod działalność handlową, gastronomiczną lub usługową, z wyłączeniem dzierżaw lub innych tytułów do gruntu przy pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Adama Mickiewicza/al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, dla których przedmiotem najmu może być lokal usytuowany w strefie I lub niższej, określonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

³⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 2

7. Lokale, o których mowa w ust. 4 powinny posiadać zbliżoną powierzchnię i warunki techniczne, przy czym powierzchnia lokalu wynajętego podmiotom wymienionym w ust. 4 pkt 2 - 4 nie może przekraczać 30 m².

8. Ograniczenie powierzchni lokalu do 30 m², o którym mowa w ust. 7, nie ma zastosowania do lokali wskazanych przez uprawnionych spośród lokali niewynajętych w co najmniej jednym przetargu.

9.⁴⁾ W przypadku braku dostępnych lokali spełniających warunki zawarte w ust. 6 i 7 dla podmiotów wymienionych w ust. 4 pkt 1 - 4 możliwe jest, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi, zawarcie umowy najmu na lokal w strefie o numerze o jeden wyższym lub niższym, a na czas określony terminem realizacji inwestycji Miasta Łodzi także w strefie „0”.

10. Stawka czynszu w wynajmowanym w trybie określonym w ust. 4 pkt 1 lokalu pozostaje w wysokości obowiązującej, jak w lokalu dotychczas zajmowanym, przy czym, gdy jest ona niższa niż minimalna stawka czynszu dla danej działalności i strefy w zakresie zasobu lokali użytkowych, określona w załączniku Nr 2 do zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, wynajem lokalu użytkowego następuje ze stawką minimalną. Dotychczasowi użytkownicy gruntów, o których mowa w ust. 4 pkt 2 - 4 płacą czynsz najmu określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy i ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, a ich wysokość podlega negocjacji.

11. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 4 każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta Łodzi.

12. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi do wynajmowania w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych położonych poza strefą „0”, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz Komisji Edukacji Rady Miejskiej w Łodzi, podmiotom prowadzącym szkoły międzynarodowe, w przypadku gdy ich działalność ma istotne znaczenie dla Miasta Łodzi.

13.⁵⁾ 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 remontu;
- 2) były najemca złożył 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 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.

⁴⁾ Zmieniony przez § 1 pkt 1 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 2.

⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. d uchwały, o której mowa w odnośniku 2.

14. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi, w uzasadnionych interesem Miasta Łodzi przypadkach, do wynajęcia w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego osobie, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) osoba ta spłaciła w całości przysługujące Miastu Łodzi wierzytelności z tytułu najmu i bezumownego korzystania z tego lokalu;
- 2) wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu uzyskał pozytywną opinię Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 7. 1. Umowy najmu zawiera się na czas nieoznaczony lub oznaczony, po złożeniu przez przyszłego najemcę zabezpieczenia majątkowego stanowiącego równowartość dwunastomiesięcznego czynszu.

2. Najemcy lokali użytkowych usytuowanych w strefie „0” oraz na parterach budynków frontowych usytuowanych w strefie „I” i „II” zobowiązani są w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy do złożenia oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji obejmującego:

- 1) obowiązek zapłaty wynajmującemu kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami za świadczenia;
- 2) obowiązek wydania wynajmującemu przedmiotu najmu w 7 dniu od rozwiązania umowy.

3. Obowiązki określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą podmiotów określonych w § 6 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały.

4. Zabezpieczenia majątkowe, o których mowa w ust. 1 i 2 służą zaspokojeniu ewentualnych wierzytelności Miasta Łodzi z tytułu najmu i obowiązują przez cały okres zajmowania lokalu. Złożone zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi po przekazaniu lokalu wynajmującemu.

Stosuje się następujące formy zabezpieczenia:

- 1) kaucja;
- 2) gwarancja bankowa;
- 3) papiery wartościowe (obligacje i bankowe bony skarbowe) na okaziciela;
- 4) weksle z poręczeniem wraz z oświadczeniem majątkowym wystawcy i poręczyciela;
- 5) ustanowienie hipoteki lub zastawu;
- 6) przelew wierzytelności pozostających na kontach bankowych (również w walucie obcej);
- 7) przewłaszczenie na zabezpieczenie.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 2 obowiązuje również w innych strefach, o ile Prezydent Miasta Łodzi tak postanowi.

§ 8.⁶⁾ 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.

§ 9. 1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Łodzi do ustalenia:

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 2.

- 1) szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu;
- 2) regulaminu przetargu oraz ustalenia komisji przetargowej i wysokości wadów;
- 3) podziału Miasta Łodzi na strefy wraz z tabelą stawek czynszu najmu za lokale użytkowe;
- 4) zasad zmiany warunków najmu lokali w związku z:
 - a) rozszerzeniem lub zmianą rodzaju prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej,
 - b) zmianą najemcy w szczególnych warunkach,
 - c) podnajmem części lokalu;
- 5) zasad rozliczania nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, a poniesionych przez najemcę.

2. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie przepisów, o których mowa w § 11 zachowują moc do czasu wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie niniejszej uchwały, nie dłużej jednak, niż do dnia 31 grudnia 2007 r.

3. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Łodzi do ustalenia zasad wynajmu, regulaminu przetargu i zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych usytuowanych przy pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do ul. Próchnika/Rewolucji 1905 r. oraz lokali położonych w strefie „0”.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 11. Traci moc uchwała Nr LXVII/667/97 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 września 1997 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XLVI/932/2000 z dnia 20 września 2000 r., Nr LIX/1321/01 z dnia 18 kwietnia 2001 r., Nr LXI/1368/01 z dnia 30 maja 2001 r., Nr LXVI/1525/01 z dnia 26 września 2001 r., Nr IX/118/03 z dnia 19 marca 2003 r., Nr X/132/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. oraz Nr XVII/203/03 z dnia 9 lipca 2003 r.

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