

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2021 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 2021 r. poz. 1372 i 1834), 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 2016 r. poz. 4039), zmienionej uchwałą Nr XXXIV/1123/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 233), w § 6:

1) w ust. 4 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1) najemcom lokali użytkowych, z wyłączeniem najemców garaży, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje Miasta Łodzi, zbycie nieruchomości, przeznaczenie budynku do rozbiórki, rewitalizacji 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 zbycie nieruchomości i którzy usuną obiekt, a grunt przełożą Miastu Łodzi protokołem zdawczo-odbiorczym;”;

2) w ust. 13 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „3) wnioskodawca przyjmuje w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia stawkę czynszu lokalu użytkowego, określoną w drodze przetargu, 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 budynku.”;

3) po ust. 13 dodaje się ust. 13a-13d w brzmieniu:

„13a. W przypadku braku możliwości powrotu do lokali użytkowych, z uwagi na zmianę struktury, powierzchni lub funkcję lokali, przez ich byłych najemców, o których mowa w ust. 13, dopuszcza się możliwość przyznania innych lokali użytkowych w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących kryteriów:

- 1) lokal użytkowy, o który wnioskuje zainteresowany powinien posiadać zbliżoną powierzchnię;
- 2) wnioskodawca 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 lokalu użytkowego, określoną w drodze przetargu, 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 budynku.

13b. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane lokale użytkowe znajdujące się w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny, na rzecz ich byłych najemców, którym wypowiedziane zostały umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), po uprzednim złożeniu przez nich oświadczenia o rezygnacji z prawa najmu lokalu zamiennego.

13c. W przypadku braku możliwości powrotu do lokali użytkowych przez ich byłych najemców, o których mowa w ust. 13b, dopuszcza się możliwość przyznania innych lokali użytkowych w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny, po uprzednim złożeniu przez nich oświadczenia o rezygnacji z prawa najmu lokalu zamiennego.

13d. Stawkę czynszu najmu lokali użytkowych, o których mowa w ust. 13b i 13c ustala się na podstawie wartości rynkowej stawki czynszu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa oraz nie niższej niż stawka czynszu obowiązująca przed dniem rozpoczęcia robót remontowych.”.

§ 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**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Joanna Skrzydlewska

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym
— Piotr Olszowiec

KIEROWNIK
Członek Zarządu Legislacyjnego

Radca Prawny

Tomasz Urjasz
25.11.2021r.

p.o. Z-CY DYREKTORA
Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa
Marcin Pawlak

w.z. Dyrektora Departamentu
Rewitalizacji i Sportu
Joanna Brzezińska
p.o. DYREKTORA
Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa

PODINSPEKTOR
Olga Wróbel
29.11.2021r.

INSPEKTOR
Rafał Lewonowski
29.11.2021r.

p.o. KIEROWNIKA
Joanna Ulańska

UZASADNIENIE

Przedłożony projekt uchwały zmieniającej uchwałę Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (tekst jednolity wprowadzony uchwałą Nr XXXIII/876/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2016 r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4039) wprowadza zmianę brzmienia w § 6 w ust. 4 pkt 1 i 2, która ma charakter porządkujący. W proponowanym projekcie „sprzedaż nieruchomości” zastąpiono szerzej rozumianym "zbyciem nieruchomości".

Kolejna zaproponowana zmiana dotyczy przepisu w § 6 w ust. 13 pkt 3, który reguluje kwestię zastosowania stawki czynszu najmu w lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny, na rzecz ich byłych najemców. W projekcie uchwały usunięto przepisy ograniczające ten tryb najmu tylko i wyłącznie do przetargu pisemnego (konkursu ofert), dając tym samym możliwość zastosowania go również do przetargu ustnego, tzw. licytacji. Takie rozwiązanie daje większą szansę na uzyskanie korzystniejszych stawek za najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Ponadto w przedstawionym projekcie proponuje się wprowadzenie w § 6 ust. 13a. Najemcy lokali użytkowych, którzy opuścili lokal położony w budynku przeznaczonym do rewitalizacji lub remontu kapitalnego mają prawo do powrotu do lokalu użytkowego po zakończonym remoncie (zgodnie z ust. 13 uchwały). Mogą skorzystać z tego prawa w przypadku, gdy dotychczasowy lokal pozostał w nieruchomości i jest przeznaczony do wynajmu. W przypadku kiedy lokal po rewitalizacji lub remoncie kapitalnym zmienił swoje parametry lub przeznaczenie zasadnym jest, aby osoby, które nie będą mogły wrócić do takiego lokalu, miały możliwość wynajęcia innego lokalu po rewitalizacji lub remoncie kapitalnym. Powyższa zmiana daje im pierwszeństwo do wynajmu lokalu, po przyjęciu stawki czynszu ustalonej w wyniku przetargu. Dzięki temu zostaje zachowana rynkowa stawka najmu oraz społeczny aspekt rewitalizacji.

Dodatkowo w przedstawionym projekcie uchwały w § 6 w ust. 13b i 13c dopuszczona została możliwość wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych (pracowni twórczych) znajdujących się w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny na rzecz ich byłych najemców, którym wypowiedziane zostały umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), po uprzednim złożeniu przez nich oświadczenia o rezygnacji z prawa najmu do przyznanego lokalu zamiennego. W przypadku braku możliwości powrotu do lokali użytkowych przez ich byłych najemców (np. w wyniku zmiany parametrów technicznych

lub przeznaczenia) dopuszczono możliwość przyznania innych lokali użytkowych (pracowni twórczych) znajdujących się w budynkach zrewitalizowanych lub w których zakończony został remont kapitalny. Dodatkowo w projekcie uchwały przyjęto (ust. 13d), doprecyzowujący sposób obliczania stawki czynszu najmu dla tych lokali, ustalonej poprzez wycenę dokonywaną przez rzeczoznawcę majątkowego. Rozwiązanie to gwarantuje Miastu uzyskanie czynszu za lokale w wyremontowanych kamienicach na poziomie odpowiadającym ich realnej wartości rynkowej.

Uchwała nie rodzi negatywnych skutków finansowych dla Miasta.

p.o. Z-CY DYREKTORA
Biura
Rewitalizacji i Mieszkalnictwa
Marcin Pawlak