

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 oraz poz. 645) Rada Miejska w Łodzi

uchwala, 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 2007 r. Nr 231, poz. 2128), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XIV/227/07 z dnia 27 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 231, poz. 2129), Nr XLIV/875/08 z dnia 19 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 401, poz. 4157), Nr XXXI/566/12 z dnia 25 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 520), Nr XXXVII/675/12 z dnia 4 kwietnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 1224), Nr XLI/799/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 2065), Nr XLI/807/12 z dnia 6 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 2067) oraz Nr LV/1153/13 z dnia 16 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r., poz. 1192) § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2.1) W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe wynajmowane są:

a) najemcom lokali użytkowych, którym umowy zostały wypowiedziane 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,

b) 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 przekażą Miastu protokołem zdawczo - odbiorczym,

c) 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 zażądało usunięcia obiektu i którzy usunęli obiekt, a grunt przekazali Miastu protokołem zdawczo - odbiorczym,

d) 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 oraz usuną obiekt, a grunt przekażą Miastu protokołem zdawczo - odbiorczym,

o ile nie są oni dłużnikami Miasta;

2) 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 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) lokal, o którym mowa w pkt 1 powinien być o zbliżonej powierzchni i warunkach technicznych, przy czym powierzchnia lokalu wynajętego podmiotom wymienionym w pkt 1b, 1c i 1d nie może przekraczać 30 m²;

3a) w przypadku braku dostępnych lokali spełniających warunki zawarte w pkt 2 i pkt 3 dla podmiotów wymienionych w pkt 1a, 1b, 1c i 1d 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, z wyłączeniem strefy „0”;

4) stawka czynszu w wynajętym w tym trybie 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 pkt 1 płacą czynsz najmu określony we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy i ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, a ich wysokość podlega negocjacji;

5) decyzje w sprawach, o których mowa w pkt 1 każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta Łodzi.”

§ 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.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Łodzi**

Joanna KOPCIŃSKA

Projektodawcą uchwały
jest Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZES MIASTA

Radca Miasta
Radosław Stepień

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Budynków i Lokali

Adam Piorecki

29.08.2013

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Budynków i Lokali

mgr Andrzej Chojnacki

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU

Urszula Waszczyk

RADCA MIASTA

Alicja Słomczyńska

29.08.13

DYREKTOR

Departamentu Infrastruktury i Lokali

Andrzej Piorecki

Andrzej Piorecki

Uzasadnienie

Przedstawiony projekt uchwały wprowadza rozszerzenie katalogu podmiotów, którym przysługiwać ma prawa do wynajęcia od Miasta Łodzi lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym. Wprowadzony został zapis (§6 ust. 2 pkt 1d.) uprawniający podmioty gospodarcze prowadzące działalność handlową, usługową czy gastronomiczną w wolnostojących obiektach (tzw. kioskach) posadowionych na gruncie Miasta w przypadku utraty tytułu prawnego i nie przyjęcia przez nich propozycji wymiany obiektu na nowy jak również dodano (w §6 ust. 2 w pkt 1) uprawnienie do wynajmu z pominięciem przetargu lokalu użytkowego najemcom, którzy utracili prawo do najmu z uwagi na wyłączenie lokalu z użytkowania z uwagi na jego nieodpowiedni stan techniczny.

Mając na celu uporządkowanie przestrzeni publicznej, a w szczególności eliminowanie często nieestetycznych wolnostojących obiektów handlowo-usługowych została przeprowadzona inwentaryzacja obiektów w strefie wielkomiejskiej wyznaczonej uchwałą NR LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. mająca na celu określenie estetyki obiektów. W strefie tej zinwentaryzowano 117 obiektów, z których w stosunku do 51 obiektów sukcesywnie będą podejmowane działania polegające na poprawie estetyki, usunięciu obiektu albo wymiany na nowy zgodny z koncepcją opracowaną przez Biuro Architekta Miasta.

W większości grunty pod tymi obiektami nie są objęte umowami dzierżaw (wygasły terminy obowiązywania dotychczasowych umów bądź przejęto je z Zarządu Dróg i Transportu w związku ze zmianą klasyfikacji gruntu – a nowe nie zostały zawarte).

Przyjęte w projekcie uchwały rozwiązanie umożliwia zaproponowanie osobom, które odmówią wymiany dotychczas użytkowanych nieestetycznych obiektów na nowe, wynajmu lokalu użytkowego z wyłączeniem procedury przetargowej.

Ponadto w przedstawionym projekcie uchwały zmianie, w stosunku do obecnie obowiązujących regulacji, ulega zapis dotyczący lokali wynajmowanych w trybie bezprzetargowym na rzecz kupców, którzy korzystali z gruntów zabudowanych obiektami handlowymi przy Pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej. W projekcie uchwały (§6 ust. 2 pkt 1c.) prawo to przyznane jest nie tylko dzierżawcom bądź byłym dzierżawcom tych gruntów, ale i osobom, które korzystały z gruntów na podstawie innych tytułów. Wyłączone zostało jednocześnie ograniczenie odnoszące się do czasu trwania dotychczasowych umów dzierżaw – co najmniej 3 lata.

Kolejna zaproponowana zmiana dotyczy wielkości lokalu wynajmowanego w trybie bezprzetargowym (§6 ust. 2 pkt 3) – w przypadku korzystających z gruntów powierzchnia takiego lokalu nie może przekraczać 30 m² (dotychczas 50 m²). Znakomita większość kupców korzysta z obiektów niewielkich od 7 m². Przyznanie prawa do wynajmu w trybie bezprzetargowym lokalu 50-cio metrowego nie jest uzasadnione.

Wprowadzono również zasadę naliczenia stawki minimalnej - określonej dla danej strefy i rodzaju działalności w tabeli stawek czynszu stanowiącej załącznik do obowiązującego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta na strefy i ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych - za lokal otrzymany w zamian za utracone prawo do najmu komunalnego lokalu użytkowego z przyczyn określonych w niniejszej uchwale, gdy stawka czynszu za najem w dniu wypowiedzenia umowy jest niższa od tej minimalnej stawki. Takie przypadki, choć rzadko jednak zdarzają się, gdyż umowy zawierane były w różnym czasie wg różnych zasad ustalenia stawki czynszu i jej podwyżki np. z klauzulą podwyżki o wskaźnik inflacji, a zmiany wysokości stawek zarządzeniem Prezydenta następowały mnożnikiem o wyższej wartości.

Projekt uchwały zawiera niezmiennione co do swojej treści zapisy §6 ust. 2 pkt 1a, pkt 1b, pkt 3a, pkt 4 i pkt 5. Taka forma daje możliwość zaprezentowania w pełnym brzmieniu regulacji z zakresu wynajmu w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych tzw. „zamiennych”.