

- 1) 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;
 - 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 przekażą 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 alei Adama Mickiewicza / alei 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 przekażą Miastu Łodzi protokołem zdawczo - odbiorczym.
5. Najem na rzecz osób wymienionych w ust. 4 następuje o ile nie są one 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 alei Adama Mickiewicza / alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, dla których przedmiotem najmu może być lokal usytuowany w strefie I lub niższej, określonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.
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 nie wynajętych w co najmniej jednym przetargu.
9. 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, z wyłączeniem strefy „0”.

10. Stawka czynszu w wynajętym 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. 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:

- 1) nie korzystającym z prawa najmu lokalu zamiennego pozyskanego na podstawie ust. 4 pkt 1;
- 2) korzystającym z prawa najmu lokalu zamiennego pozyskanego na podstawie ust. 4 pkt 1 po rezygnacji z tego prawa;

stawka czynszu w wynajętym w tym trybie lokalu wynosi 130 % stawki czynszu obowiązującej w dniu wypowiedzenia najmu, 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.

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.”.

§ 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 jest
Prezydent Miasta Łodzi

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU

Wiszula Waszczyk

INSPEKTOR

mgr Norbert Klaczkowski
20.12.2013r.

WICEPREZYDENT MIASTA

Radosław Stępień

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Budownictwa i Lokali

mgr Andrzej Chojnacki

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA Wydziału Budownictwa i Lokali

Przemysław Mroczkowski

RADCA PRAWNY

Alicja Stęczyńska

DYREKTOR

Wydziału Budownictwa i Lokali

Andrzej Pich

7/01/14

31.12.2013r.

INSPEKTOR

Michał Pawlak

Uzasadnienie

Projekt uchwały odnosi się do zapisów §6 uchwały Nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych. Obejmuje dotychczasowe zmiany wprowadzone w latach 2008 do roku bieżącego w zakresie wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym oraz zawiera poniżej opisane zmiany.

W przedstawionym projekcie uchwały zmianie, w stosunku do obecnie obowiązujących regulacji (§6 ust. 2 pkt 3), ulega zapis dotyczący wielkości lokali wynajmowanych w trybie bezprzetargowym na rzecz kupców, którzy utracili prawo do korzystania z gruntów zabudowanych obiektami handlowymi - w przypadku podmiotów korzystających z gruntów powierzchnia lokalu tzw. zamiennego nie może przekraczać 30 m². Zaproponowano (§6 ust. 8), aby ograniczenie tej powierzchni do 30 m² nie obejmowało lokali, które kupcy wskażą spośród puli lokali nie wynajętych w co najmniej jednym przetargu. Rozwiązanie to daje możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w lokalowym zasobie gminnym tym kupcom, którzy zamierzają kontynuować działalność gospodarczą w dotychczasowym lub zmienionym zakresie. Wprawdzie znakomita większość kupców korzysta z obiektów niewielkich od 7 m² i poszukuje lokali zamiennych o niewielkiej powierzchni, ale część z nich zgłasza potrzebę uruchomienia innej niż dotychczas działalności i stąd pragnie wynająć lokal dostosowany wielkością do planowanych zamierzeń.

Zmiana ta wychodzi na przeciw tej potrzebie i jednocześnie zabezpiecza interes Miasta w zakresie pozyskiwania optymalnych czynszów za wynajem lokali ocenianych przez rynek jako atrakcyjne.

W projekcie uchwały zaproponowane zostało również nowe rozwiązanie - wynajem w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego najemcy, który dokonał całkowitej spłaty należności czynszowych, a który utracił tytuł prawny do najmu tego lokalu z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i pozostałych opłat określonych w umowie najmu. Dotychczas najemca, który utracił tytuł prawny do lokalu zobowiązany był do zdania lokalu. Decyzja w tej sprawie mogła by zostać podjęta przez Prezydenta Miasta w przypadku wykazania ważnego interesu Miasta oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi.

Zaproponowane w projekcie rozwiązanie umożliwi przyznanie prawa do najmu lokalu tym podmiotom, które prowadzą działalność istotną dla Miasta, jak również będzie wsparciem dla podmiotów, które z uwagi na kryzys gospodarczy czy przejściowe trudności związane z szerokokrojonymi inwestycjami w Mieście utraciły płynność finansową.

Proponowane w projekcie uchwały zmiany nie spowodują zmniejszenia dochodów Miasta z tytułu wynajmowania lokali użytkowych. Mogą przynieść zwiększenie dochodów, gdyż w obu przypadkach stawka czynszu najmu podlega negocjacji, a proponowana przyszłemu najemcy stawka będzie odzwierciedlać poziom stawek czynszu uzyskiwanych w przetargach (dla danej lokalizacji i typu lokalu).

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Wydziału Budynków i Lokali

Przemysław Mroczkowski