

**ZARZĄDZENIE Nr 1870/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 06 września 2024 r.**

**w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz § 9 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 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 2022 r. poz. 4335)

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Ustalam zasady zmiany warunków najmu lokali użytkowych w związku z:

- 1) rozszerzeniem lub zmianą rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu przez najemcę;
- 2) zmianą najemcy w szczególnych warunkach;
- 3) podnajmem części lokalu.

§ 2. 1. Zmiana warunków najmu lokalu użytkowego związana z rozszerzeniem lub zmianą rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu przez najemcę może nastąpić, gdy:

- 1) najemca złoży stosowny wniosek w Zarządzie Lokali Miejskich;
- 2) wniosek zostanie pozytywnie zaopiniowany przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi lub miejskie jednostki organizacyjne, których opinia jest niezbędna ze względu na przedmiot zmienianej działalności.

2. Stawka czynszu, w przypadku, o którym mowa w ust. 1, podlega negocjacji, przy czym nie może być ona niższa od dotychczasowej stawki czynszu.

§ 3. 1. Zmiana najemcy lokalu użytkowego w szczególnych warunkach może nastąpić, gdy:

- 1) najemca lokalu użytkowego sceduje prawo do najmu na współmałżonka, wstępnych lub zstępnych albo wystąpi o zmianę strony umowy najmu przez przystąpienie do umowy po stronie najemcy tych osób, pod warunkiem:
  - a) złożenia przez zainteresowanych stosownych wniosków,
  - b) niezalegania przez najemcę z należnościami z tytułu najmu;
- 2) najemca lokalu użytkowego wystąpi o zmianę strony umowy najmu przez:
  - a) przystąpienie do umowy po stronie najemcy osób fizycznych (osoby fizycznej), z którymi prowadzi wspólnie działalność gospodarczą, lub ze spółką osobową w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, której jest udziałowcem, albo
  - b) cesję prawa najmu na rzecz podmiotów, o których mowa w lit. a.

2. Zmiana najemcy, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 odbywa się w drodze:

- 1) przetargu (konkursu ofert);
- 2) negocjacji.

3. Warunkiem udziału w konkursie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, jest:

- 1) wyrażenie zgody przez dotychczasowego najemcę na przekazanie lokalu użytkowego do przetargu (konkursu ofert) w czasie trwania umowy najmu oraz złożenie przez niego oświadczenia, że obowiązująca umowa najmu ulega rozwiązaniu w terminie 7 dni od zakończenia przetargu (konkursu ofert);
- 2) brak zaległości czynszowych.

4. Warunkiem udziału w negocjacjach, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jest:

- 1) faktyczne prowadzenie, za uprzednią zgodą wynajmującego, w lokalu użytkowym wspólnej działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, co winno być stosownie udokumentowane (np. rozliczeniem podmiotu z Urzędem Skarbowym, zaświadczeniem z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych);
- 2) złożenie przez zainteresowanych wniosku o najem oraz zrzeczenie się przez dotychczasowego najemcę prawa do najmu lokalu użytkowego w dotychczasowej formie;
- 3) brak zaległości czynszowych.

5. Stawka czynszu w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlega negocjacji, przy czym nie może ona być niższa od dotychczasowej stawki obowiązującej najemcę.

6. Stawka czynszu w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 ustalana jest według następujących zasad:

- 1) podmiot ubiegający się o najem skorzysta z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu ze stawką czynszu równą najwyższej stawce zaoferowanej w przetargu, a w przypadku braku ofert, przyjmie stawkę czynszu ustaloną w drodze negocjacji, nie niższą od dotychczasowej stawki;
- 2) stawka wywoławcza czynszu na najem lokalu użytkowego w przetargu nie może być niższa od dotychczasowej stawki czynszu obowiązującej najemcę w dniu ogłoszenia przetargu (konkursu ofert);
- 3) oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu winno być złożone w Zarządzie Lokali Miejskich w terminie trzech dni, licząc od dnia następującego po doręczeniu powiadomienia o wysokości stawki czynszu.

7. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji, o których mowa w ust. 2 pkt 2, nie może być niższa od stawki dotychczasowej, jak również nie niższa niż 130% stawki czynszu dla danego rodzaju działalności gospodarczej, określonej w tabeli stawek czynszu, stanowiącej załącznik do odrębnego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

8. Jeżeli zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zmianę najemcy z pominięciem zasad wynikających z ust. 1 i 2 zmiana najemcy może nastąpić wyłącznie za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi.

§ 4. 1. Dopuszczalna jest zmiana warunków najmu polegająca na podnajęciu lokalu w części pod warunkiem:

- 1) niezalegania przez najemcę i podnajemcę z należnościami z tytułu najmu lokalu użytkowego;
- 2) uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

2. Do wniosku najemcy o zgodę na podnajem załącza się projekt umowy podnajmu ze wskazaną stawką czynszu.

3. Stawka czynszu za powierzchnię podnajmowaną jest równa stawce czynszu podnajmu, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa od stawki najmu.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy podnajmu, najemca zobowiązany jest do powiadamiania o tym fakcie wynajmującego w formie pisemnej ze wskazaniem terminu wygaśnięcia umowy, pod rygorem zapłaty czynszu według stawki wynikającej z umowy podnajmu.

§ 5. Wnioski w sprawach zmiany warunków najmu lokali użytkowych podlegają rozpatrzeniu przez wynajmującego po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Biuro ds. Mieszkalnictwa w Departamencie Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Łodzi.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Lokali Miejskich.

§ 7. Traci moc zarządzenie Nr 3269/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych, zmienione zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3065/VIII/20 z dnia 16 stycznia 2020 r. i Nr 8070/VIII/21 z dnia 10 sierpnia 2021 r.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**