

ZARZĄDZENIE Nr 3269 /VII/16
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 1 kwietnia 2016 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 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz § 9 ust. 1 pkt 4 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 uchwałą Nr IV/54/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 250)

zarządzam, co następuje:

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

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

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

- 1) najemca złoży stosowny wniosek w kancelarii Zarządu Lokali Miejskich;
- 2) wniosek zostanie pozytywnie zaopiniowany przez:
 - a) Dyrektora Biura Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi, o ile jego opinia jest niezbędna,
 - b) inne 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 wg 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. Zmiana warunków najmu w związku z podnajmem do 35 % powierzchni ogólnej lokalu użytkowego może nastąpić pod warunkiem:

1) niezalegania przez najemcę z należnościami z tytułu najmu lokalu użytkowego;

2) uzyskania pisemnej zgody na podnajem wynajmującego.

2. Stawka czynszu za powierzchnię podnajmowaną podlega negocjacji, przy czym nie może ona być niższa od dotychczasowej stawki czynszu.

3. W sprawach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Prezydent Miasta Łodzi może wyrazić zgodę na podnajem większej powierzchni lokalu użytkowego aniżeli określona w ust. 1.

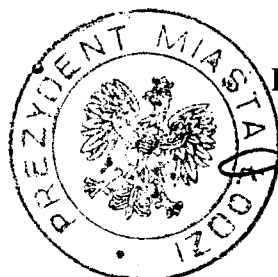
§ 5. Wnioski w sprawach zmiany warunków najmu lokali użytkowych podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd Lokali Miejskich.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Lokali Miejskich.

§ 7. Tracą moc następujące zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi:

- 1) Nr 1282/V/07 z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych;
- 2) Nr 3466/V/09 z dnia 13 sierpnia 2009 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych;
- 3) Nr 5008/V/10 z dnia 18 listopada 2010 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych;
- 4) Nr 1133/VI/11 z dnia 26 sierpnia 2011 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych;
- 5) Nr 1376/VI/11 z dnia 20 października 2011 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Zdanowska", written over the printed name.

Hanna ZDANOWSKA