

ZARZĄDZENIE Nr 5008/V/10
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia *18 listopada* 2010 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), 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, zmienionej uchwałami Nr XIV/227/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 czerwca 2007 r. oraz Nr XLIV/875/08 z dnia 19 listopada 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 231, poz. 2128 i 2129 oraz z 2008 r. Nr 401, poz. 4157)

zarządzam, co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Nr 1282/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych zmienionym zarządzeniem Nr 3466/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 sierpnia 2009 r. § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. 1 Zmiana najemcy lokalu użytkowego 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) nie zalegania 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), 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 tych podmiotów;
- 3) zmiana najemcy, w przypadkach, o których mowa w pkt 2 odbywa się w drodze:
 - a) konkursu, lub
 - b) negocjacji.

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

- 1) wyrażenie zgody przez dotychczasowego najemcę na przekazanie lokalu 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;
- 2) brak zaległości czynszowych.

3. Warunkiem udziału w negocjacjach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. „b”, jest:

- a) faktyczne prowadzenie, za uprzednią zgodą wynajmującego, w lokalu wspólnej działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, co winno być stosownie udokumentowane (np. rozliczenia podmiotu z Urzędem Skarbowym, ZUS);
- b) złożenie przez zainteresowanych wniosku o najem oraz zrzeczenie się przez dotychczasowego najemcę prawa do najmu lokalu w dotychczasowej formie;
- c) brak zaległości czynszowych.

4. 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.

5. Stawka czynszu w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. „a” ustalana jest wg następujących zasad:

- a) podmiot ubiegający się o najem skorzysta z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu ze stawką czynszu równą najwyższej stawce zaoferowanej w przetargu, a przypadku braku ofert, przyjmie stawkę czynszu ustaloną w drodze negocjacji, nie niższą od dotychczasowej stawki,
- b) stawka wywoławcza czynszu na najem lokalu w przetargu nie może być niższa od dotychczasowej stawki czynszu obowiązującej najemcę w dniu ogłoszenia przetargu,
- c) oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu winno być złożone w Wydziale Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi w terminie trzech dni, licząc od dnia następującego po doręczeniu powiadomienia o wysokości stawki czynszu.

6. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. „b”, nie może być niższa od stawki dotychczasowej, jak również nie niższa niż 50% górnej granicy stawki czynszu dla danego rodzaju działalności gospodarczej, określonej w tabeli stawek czynszu, stanowiącej załącznik do właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

7. Wniosek w sprawie zmiany najemcy podlega rozpatrzeniu przez Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

8. Jeżeli zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zmianę najemcy z pominięciem zasad wynikających z ust. 1 zmiana najemcy może nastąpić wyłącznie za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi.”.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.
- § 3. Do stosunków najmu powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się przepisy obecnego zarządzenia.
- § 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2011 r.



PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI


Tomasz SADZYŃSKI