

DOA-OP-II.0003.837.2014



Pan
Paweł Bliźniuk
Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 08
fax +48 (42) 638 42 14
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Stanisław Paweł Bliźniuk

Odpowiadając na interpelację skierowaną do Prezydenta Miasta Łodzi Pani Hanny Zdanowskiej w dniu 17.12.2014 r. w sprawie remontów lokali użytkowych wynajmowanych przez Miasto Łódź, uprzejmie wyjaśniam jak następuje.

Obowiązujące na terenie Miasta Łodzi wzory umów najmu lokali użytkowych na czas nieoznaczony i oznaczony, określają odpowiednio załączniki Nr 1 i 2 do Zarządzenia Nr 5388/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu. Przepisy powyższe określają precyzyjnie zakresy obowiązków Najemcy oraz Wynajmującego odnośnie podejmowania prac remontowych w gminnym lokalu użytkowym będącym przedmiotem umowy najmu.

Zgodnie z treścią § 3 umowy najmu, Najemca ma obowiązek utrzymywać zajmowany lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych napraw do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności m.in. dokonywania wszelkich napraw okien i drzwi. Zatem kwestia wyremontowania lokalu użytkowego w zakresie ewentualnej naprawy stolarki okiennej i drzwiowej leży w sferze obowiązków Najemcy. Istotnie może mieć miejsce sytuacja, kiedy stan lokalu utrudnia wykonywanie działalności gospodarczej przez Najemcę. Niemniej jednak Miasto nie może wówczas przejmować ciężarów związanych z doprowadzeniem lokalu do stanu funkcjonalności. To przedsiębiorca, będący Najemcą gminnego lokalu użytkowego,

Długość na siebie ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jeżeli Najemca nie jest w stanie podolać ciężącym na niego zobowiązaniom dotyczącym zapewnienia odpowiedniego standardu w lokalu, to powinien zrezygnować z dalszego najmu i złożyć Wynajmującemu wypowiedzenie umowy. Ponadto Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy (§ 8 umowy najmu). Miasto nie może ponosić konsekwencji spadków koniunkturalnych kondycji finansowej Najemców, gdyż w przeciwnym razie substancja lokali będzie ulegać systematycznemu obniżeniu i pogorszeniu.

Odnosząc się do Pańskiego pytania, nie jest możliwe zawarcie porozumienia pomiędzy Najemcą a Miastem, zgodnie z którym uiszczony byłby wyższy czynsz z tytułu najmu, zaś Miasto przeprowadziłoby niezbędne prace. Decydują o tym względy prawne oraz ekonomiczne. Po pierwsze, warto w tym miejscu podkreślić, iż stawka czynszu należnego z tytułu najmu gminnego lokalu użytkowego nie jest negocjowana, lecz ustalana w drodze przetargu. Wysokość tak ustalonej stawki czynszu wzrasta stopniowo w późniejszym czasie o wskaźnik waloryzacji. Z kolei jeżeli najęty lokal ma wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Ponadto występuje szereg bonifikat wskazanych w przepisach § 5 - 9 Zarządzenia Nr 3568/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie podziału Miasta Łodzi na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych. Nie ma natomiast tego typu podwyżek w czynszu jak ta, którą zaproponował Pan Wiceprzewodniczący. Po drugie, w sytuacji nałożenia na Najemcę obowiązku opłacania przez określony czas wyższego czynszu, w zamian za przejście przez Wynajmującego obowiązków remontowych w lokalu, Gmina Miasto Łódź musiałaby wyłożyć z góry sumę potrzebną na wykonanie zamierzonych prac. Najemca zaś dopiero po uiszczeniu ostatniej raty podwyższonego czynszu zwróciłby Wynajmującemu wartość poniesionych prac remontowych. Tego typu zabieg nie wydaje się być dostatecznie bezpieczny z punktu widzenia dbałości o stan gminnych finansów publicznych. Gmina nie może przeznaczać środków publicznych na prace remontowe w lokalach użytkowych, znajdujących się w posiadaniu zależnym (umowy najmu).

Najemca jest natomiast sytuacja odwrotna, tj. zobowiązało się przez Najemcę do wykonania prac stanowiących tzw. nakłady konieczne obciążające Wynajmującego, w zamian za ograniczony czasowo upust w czynszu. Warto w tym miejscu wskazać, iż na Wynajmującym spoczywa obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących, w dniu wydania lokalu, urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku (§ 5 umowy najmu).

Należy mieć również na uwadze, że wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury najętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego (§ 6 umowy).

Natomiast przechodząc do drugiej części Pańskiej interpelacji, dotyczącej wysokości budżetu dedykowanego remontom lokali użytkowych w roku bieżącym i kształtowaniu się tej kwoty w kolejnych latach, to pragnę poinformować, iż z wydatków wykazanych w § 4270 na zakup usług remontowych, z kwoty 7 219 058 zł, Administracje Zasobów Komunalnych w I półroczu 2014 r. wydały na remonty lokali użytkowych 146 408 zł, tj. 2,02 %.

Z kolei w 2013 r. w § 4270 na zakup usług remontowych, z ogólnej kwoty 16 944 272 zł, AZK wykazały wydatki na prace remontowe lokali użytkowych w wysokości 441 994 zł, tj. 2,6 %.

Projekt budżetu na 2015 r. § 4270 przewiduje kwotę 16 086 611 zł. Pozwala to sformułować przypuszczenie, iż w 2015 r. kwota wydatków mających być poniesionymi przez łódzkie Administracje Zasobów Komunalnych na remonty lokali użytkowych wyniesie w przedziale 2,00 - 2,5 % ogólnej puli pieniężnej przewidzianej na zakup usług remontowych.


Wiceprezydent Miasta Łodzi


Agnieszka NOWAK