

Łódź, dnia 6 marca 2015 r.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

DOA-OP-II.0003.153.2015

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

Odpowiadając na interpelację złożoną przez Pana Przewodniczącego w okresie międzysesyjnym w dniu 23.02.2015 r. dotyczącą obowiązujących wzorów umów najmu gminnych lokali użytkowych, uprzejmie informuję.

Przede wszystkim trzeba mieć na uwadze, że Zarządzenie Nr 1283/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmu lokali użytkowych i zasad kwalifikowania ich do poszczególnych trybów najmu, zmienione zarządzeniem Nr 3310/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 listopada 2012 r., utraciło moc na podstawie § 10 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, które jest aktualnym aktem prawa miejscowego regulującym przedmiotową problematykę. Zarządzenie Nr 5388/VI/13 nie zawiera w swoich załącznikach, stanowiących wzory umów najmu lokali użytkowych, odpowiednika klauzuli § 6 ust. 4 Zarządzenia Nr 1283/V/07. Zaś zgodnie z § 13 wzorów umów najmu lokali użytkowych, w sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

W świetle powyższego w aktualnym stanie rzeczy należy odwołać się do treści art. 664 § 1 Kodeksu cywilnego, przewidującego, iż jeżeli rzecz najęta ma wady, ograniczające jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Z kolei art. 664 § 2 K.c. stanowi, iż jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach - art. 664 § 3 K.c.

Natomiast stan techniczny lokalu zostaje każdorazowo określony w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym integralną część każdej umowy najmu. W protokole tym można wskazać na zakres prac, jakie obciążają Wynajmującego, a jakie przejmie do wykonania Najemca, w zamian za czasowy upust w czynszu. Prace tego typu mogą być wykonane na podstawie odrębnej, od umowy najmu, umowy o rozliczenie nakładów koniecznych obciążających Wynajmującego, jakie wykona we własnym zakresie Najemca. Taka sama sytuacja może mieć miejsce, gdyby wady lokalu ujawniły się w czasie trwania umowy najmu, w tym przypadku gdyby stan drzwi i okien pogorszył się na tyle, że właściciel lokalu zakwalifikowałby je do wymiany.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Ireneusz JABŁOŃSKI