

Łódź, dnia 27 lutego . 2015 r.

DOA-OP-II-0003.135.2015

**Pani
Urszula
Niziołek-Janiak
Radna
Rady Miejskiej
w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację Pani Radnej złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 17 lutego 2015 r. w sprawie rozwiązania umowy z najemcą lokalu użytkowego przy ul. Narutowicza 4 oraz estetyki gminnych lokali użytkowych uprzejmie informuję co następuje.

Na wstępie pragnę zapewnić Panią Radną, iż służby Miasta zobowiązane są do współdziałania w celu zapewnienia estetyki przestrzeni publicznej.

W przypadku sklepu z artykułami fryzjerskimi w nieruchomości przy ul. Narutowicza 4 zarządca tego obiektu tj. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście po otrzymaniu pisma od Miejskiego Konserwatora Zabytków (znak: DAR-Bar-IX.4125.863.2014AS, z dnia 30.07.2014 r.) wezwał najemcę lokalu do usunięcia kasetonów/szyldów reklamowych z górnej części obu witryn. Elementy reklamowe zostały zlikwidowane przez najemcę w listopadzie 2014 r. i ponownie zamontowane w styczniu 2015 r.

Miejski Konserwator Zabytków 8 października 2014 r. wszczął postępowanie administracyjne „w sprawie wydania decyzji nakazującej doprowadzenie kamienicy zlokalizowanej przy ul. Narutowicza 4 w Łodzi, objętej ochroną konserwatorską na podstawie wpisu obszarowego układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem A/48 (decyzja z dnia 20 stycznia 1971 r.) do stanu pierwotnego, to jest do usunięcia nośników reklamowych –

kasetonów, samowolnie umieszczonych w świetle okien na elewacji południowej w/w zabytkowego budynku". Jednocześnie w listopadzie 2014 r. najemca złożył wnioski o wydanie pozwolenia na powieszenie liter przestrzennych (decyzja pozwolenie nr DAR-Bar-IX.184.2014 z dnia 18 listopada 2014 r.); uzgodnione wówczas zostało, że najemca zdemontuje kasetony i w zamian zainstaluje na elewacji litery przestrzenne. Litery przestrzenne zostały zamocowane na dwóch aluminiowych kątownikach, a te zostały przymocowane do elewacji.

W lutym b.r. najemca złożył wyjaśnienia, iż reklamy zamontował na podstawie decyzji nr DAR-Bar-IX.184.2014, a odbyło się to bez zgody wynajmującego. W dniu 24.02.2015 r. zarówno kasetony jak i litery przestrzenne zostały zdemontowane przez najemcę na wezwanie wynajmującego. Jednocześnie najemca złożył wynajmującemu oświadczenie, że elewacja zostanie przywrócona do stanu pierwotnego do godz. 15 w dniu 25.02.2015 r. W przypadku nie zrealizowania tego zobowiązania wynajmujący doręczy najemcy wypowiedzenie umowy najmu lokalu przy ul. Narutowicza 4 .

W odniesieniu do lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku frontowym w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 53 informuję, że od dnia 04 lipca 2014 r. firma „Prodex” bezumownie zajmuje w/w lokal. Wobec bezskutecznego wezwania najemcy do dobrowolnego opuszczenia lokalu złożony został przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście pozew o eksmisję . Termin rozprawy wyznaczony został na 10 kwietnia 2015 r. Z uwagi na fakt, iż przedstawiciele firmy nie odpowiadają na wezwania dotyczące udostępnienia lokalu, dopiero po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego i jego wykonaniu wynajmujący będzie miał wpływ na estetykę witryn.

Dotychczas prowadzone przez poszczególne komórki organizacyjne Miasta działania w zakresie egzekwowania zapisów umów i zasad dotyczących reklam wymagają doprecyzowania form wzajemnej współpracy. W obecnie obowiązujących wzorach umów najmu stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 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, zniesiono prezentowane podczas spotkania

zainicjowanego przez Plastyka Miasta Pana Jacka Gawła, które odbyło się w Biurze Architekta Miasta w sprawie uporządkowania reklam w przestrzeni publicznej, zapisy § 7 ust. 3 umowy, nakładające na najemcę lokalu użytkowego obowiązek uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, na wszelkie roboty na elewacji budynku, w którym usytuowany jest lokal. Powyższa zmiana podyktowana była między innymi utratą stosownych uprawnień do zarządzania/dysponowania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych, które we własnym zakresie mogą regulować zasady gospodarowania częściami wspólnymi. Dlatego wbrew sugerowanym rozwiązaniom Miasto nie jest w stanie wyegzekwować od najemców lokali użytkowych znajdujących się w tych nieruchomościach, respektowania przepisów prawa miejscowego w zakresie umieszczania reklam w odniesieniu do obiektów wspólnot mieszkaniowych. Ponadto rozważenia wymagała zasadność wprowadzenia zapisów dotyczących nielegalnego umieszczania reklam poza lokalem, w kontekście istoty zawartej umowy, której przedmiotem jest jedynie lokal nie zaś elewacja czy inne części budynku. Zaznaczyć należy, że każda z umów najmu na lokal użytkowy zawarta na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana przez strony z określonym w umowie trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Tym niemniej w opracowaniu są propozycje zapisów w umowach najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta (w tym nawiązujące do uprzednich rozwiązań zainicjowanych przez Plastyka Miasta) oraz wytyczne dla pełnomocników Miasta we Wspólnotach Mieszkaniowych, które rozszerzą dotychczas dostępne narzędzia działań skierowanych do osób naruszających umowy (np. umowę na umieszczenie reklam na obiekcie, umowę najmu w zakresie dotyczącym reklam umieszczanych w witrynach czy na elewacjach) i zasad wykorzystania powierzchni obiektów w celach reklamowych uwzględniających politykę Miasta zmierzającą do porządkowania urządzeń reklamowych i zagwarantowania ich wysokiego standardu plastycznego.

Obecnie trwają zainicjowane przez Urząd Miasta Łodzi prace nad uporządkowaniem reklam w przestrzeni publicznej. W lutym 2015 r. do tutejszego Wydziału wpłynęły informacje o efektach działań podjętych przez poszczególne Administracje Zasobów Komunalnych. Po ich analizie powiadomimy Panią Radną o jej wynikach odrębnym pismem.

Odpowiadając na zapytanie Pani Radnej odnoszące się do zniszczenia elewacji zabytkowego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, informuję, że w myśl art. 415 kodeksu cywilnego obowiązującym do naprawienia szkody jest ten, który ją wyrządził. W przypadku, gdy jest to najemca lokalu użytkowego, który bez zgody właściciela-Wspólnoty Mieszkaniowej dopuścił się zniszczenia/dewastacji elewacji, to on odpowiada za tę szkodę.

Wiceprezydent Miasta Łodzi


Agnieszka NOWAK

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

2. Wydział Organizacyjno- Prawny

Departamentu Obsługi i Administracji UMŁ