

Łódź, dnia 21 maja 2013 r.

DOA-Or.II.0003.274.2013

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

W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną przez Panią Radną w okresie międzysesyjnym w dniu 6 maja 2013 r., dotyczącą interwencji członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 53, w sprawach najmu lokali gminnych - użytkowych i mieszkalnego oraz remontów prowadzonych w tej nieruchomości, uprzejmie informuję, co następuje.

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 53 (dz. nr 17/3 w obrębie S-6) jest własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w której Gmina posiada 877/1000 udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, zarządzana była do 31.03.2013 r. przez jednostkę budżetową - Administrację Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I”. Obecnie częściami wspólnymi nieruchomości administruje firma prywatna.

W przedmiotowej nieruchomości w części parteru po lewej stronie prześwitu bramowego znajduje się lokal użytkowy wynajęty przez Gminę Przedsiębiorstwu „PRODEX” Spółka z o.o.

Przedsiębiorstwo „PRODEX” sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Brukowej 10 jest użytkownikiem lokalu przy ul. Piotrkowskiej 53 nieprzerwanie od 1991 roku. W dniu 16.06.2011 r. firma zwróciła się do Wydziału Budynków i Lokali UMŁ z wnioskiem o zmianę rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu. Przed wydaniem zgody na zmianę działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię Spółka „PRODEX” posiadała zaległości czynszowe w wysokości jednomiesięcznego przypisu. Zadłużenie to

zostało spłacone dnia 6.09.2011 r. Spółka wcześniej miała zaległości, które były powodem rozwiązania umowy najmu tym niemniej po dokonaniu spłaty wszystkich należności przywrócono jej tytuł prawny do lokalu.

Przy procedowaniu wniosku o zmianę działalności do Wydziału Budynków i Lokali UMŁ dostarczone zostało pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 24 czerwca 2011 r. wyrażające zgodę, aby Spółka „PRODEX” prowadziła w wynajmowanym lokalu działalność gastronomiczną ze sprzedażą alkoholu.

Wydział Budynków i Lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami pismem z dnia 29.07.2011 r. wyraził zgodę na zmianę warunków najmu w zakresie obowiązującej w lokalu działalności, zgodnie z treścią wniosku Spółki „PRODEX”. W piśmie tym powiadomiono Spółkę, iż sprzedaż alkoholu w ww. lokalu użytkowym może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia z Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Łodzi. Przed wydaniem zgody Wydział zwrócił się do Administracji Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Centrum I” o uzyskanie od najemcy lokalu pisemnej informacji o zakresie prac adaptacyjnych przystosowujących lokal do planowanej działalności. Administracja po otrzymaniu od Spółki „PRODEX” pisemnej informacji o zakresie robót remontowych i oględzinach w lokalu stwierdziła, że prace te nie ingerują w części wspólne nieruchomości (elementy konstrukcyjne budynku, jak też instalacje techniczne np. piony wodno - kanalizacyjne).

Dnia 28.06.2011 r. do Wydziału Edukacji UMŁ wpłynął wniosek Przedsiębiorstwa „PRODEX” Sp. z o.o. o wydanie zezwoleń na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych. Do wniosku dołączono wszystkie wymagane prawem dokumenty na podstawie których Wydział Edukacji wydał zezwolenie na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych w lokalu przy ul. Piotrkowskiej 53 na czas oznaczony do dnia 31 lipca 2016 r.

Odnosząc się do pytania Pani Radnej cyt. „na jakich warunkach Gmina byłaby w stanie wypowiedzieć umowę najmu pijalni wódki” informuję, że umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 53 zawarta jest z Przedsiębiorstwem „PRODEX” Sp. z o.o. na czas nieoznaczony. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

1. bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie:
  - a/ zmieni określony w §1 ust.3 umowy rodzaj prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej,
  - b/ odda przedmiot najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem,
  - c/ dokona prac adaptacyjnych, remontowych, modernizacyjnych i ulepszeń w lokalu, a także zmiany struktury lokalu oraz zainstalowania w nim urządzeń technicznych,
2. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 ust. 1 i 2 umowy za dwa pełne okresy płatności pod warunkiem uprzedniego udzielenia Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności,
3. używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy.

Odnosząc się do kolejnego pytania informuję, że najemca lokalu Spółka z o.o. „PRODEX” ma prawo jak każdy inny najemca do wykupu lokalu od Gminy.

Administracja Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Centrum I” na każdą zgłoszoną przez przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej uwagę w sprawie problemów z klientami lokalu gastronomicznego wystosowywała do najemcy wezwanie do zaprzestania naruszeń porządku albo przeprowadzała rozmowy z przedstawicielem najemcy - zarządzającym lokalem. Spółka nie potwierdzała kierowanych pod ich adresem zarzutów w sprawie problemów z klientami lokalu. Tym niemniej nie można wykluczyć niewłaściwych zachowań gości innych lokali gastronomicznych usytuowanych w pobliżu, jak również klientów sklepu nocnego, którzy mogą spożywać alkohol w bramie posesji i zachowywać się nagannie.

Informuję, iż w elektronicznym rejestrze zgłoszeń próśb o interwencję, prowadzonym przez Straż Miejską w Łodzi, za okres od 1 stycznia 2013 r. do 7 maja 2013 r. figuruje 7 zgłoszeń z prośbą o podjęcie działań w związku z zakłócaniem ładu

i porządku publicznego w rejonie posesji – Piotrkowska 53. W tej liczbie zawarte są 4 interwencje niepotwierdzone i 1 prośba o interwencję anulowana przez osobę zgłaszającą.

Odnosnie podnoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową kwestii wywietrznika, kanału wentylacyjnego na elewacji i otworu drzwiowego z lokalu na podwórze informuję, że istniejący element wentylacji został zamontowany w miejscu dawnego wywietrznika w oknie lokalu – nie miało miejsca wybicie otworu w elewacji, natomiast kanał wentylacyjny i otwór w drzwiach na podwórze stanowią pozostałość jeszcze z lat 90-tych. W związku z powyższym brak jest dokumentów stwierdzających czy roboty te były uzgodnione z Konserwatorem Zabytków.

W sprawie drzwi wejściowych do lokalu użytkowego na II piętrze ( po kawiarence internetowej ) w AN „Centrum I” brak jest jakichkolwiek dokumentów w sprawie. Najemczynie prowadząca działalność w formie kawiarenki internetowej przejęła lokal w grudniu 2001 r. z drzwiami jak obecnie.

Gmina jako wynajmujący lokale nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia dokonane przez najemców, reguluje to stosowny zapis w umowach najmu cyt. „ Najemca zobowiązany jest do: ..... napraw, ..... wszelkich szkód powstałych z jego winy w nieruchomości lub w przedmiocie najmu.”

Odnosząc się do poruszonej w interpelacji sprawy dotyczącej remontów dachów i przeglądów kominiarskich wykonywanych w latach 2009 – 2012, które jak twierdzi Pani Radna mieszkańcy uważają, że były przeprowadzane zbyt często, uprzejmie informuję, że stosownie do postanowień zawartych w art. 62 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek dokonania okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego między innymi instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Ponadto stosownie do zapisów § 34. 1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, w obiektach lub ich częściach, w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, usuwa

się zanieczyszczenia z przewodów dymowych i spalinowych w okresach ich użytkowania:

- 1) od palenisk zakładów zbiorowego żywienia i usług gastronomicznych - co najmniej raz w miesiącu,
- 2) od palenisk opalanych paliwem stałym niewymienionych w pkt 1 - co najmniej raz na 3 miesiące.

Administracja na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej nr 53, które odbywały się w pierwszym kwartale każdego roku, przedstawiała sprawozdanie rzeczowe i rozliczenie finansowe oraz wykaz wszystkich faktur, w tym również za roboty dekarские i usługi kominiarskie, jakie były wystawiane za roboty i usługi oraz inne działania wykonywane na rzecz tej Wspólnoty Mieszkaniowej przez podmioty zewnętrzne.

Z wyjaśnień przedłożonych przez Administrację Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I” wynika, że prace związane z naprawą dachów w omawianej nieruchomości wykonywane były wtedy, gdy wymagała tego sytuacja (np. zgłoszenia mieszkańców o zalaniach zajmowanych lokali), a Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej był o ich realizacji informowany.

W okresie 2009 – 2012 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej po otrzymaniu na zebraniach wyjaśnienia w sprawach ich interesujących nie wnosili zastrzeżeń do treści sprawozdań.

Uprzejmie informuję, że właściciele lokali w tej nieruchomości zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali mają prawo do kontrolowania działań zarządu. Zatem każdy właściciel lokalu może wystąpić o udostępnienie mu wszelkich dokumentów dotyczących części wspólnych nieruchomości, w tym faktur.

Natomiast jeśli najemca lokalu gminnego ma jakiegokolwiek zastrzeżenia co do realizacji remontów, czy też konserwacji w nieruchomości powinien na bieżąco zgłaszać swoje uwagi i wątpliwości do Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I”, jako wynajmującego lokal.

Odnosząc się do prośby Pani Radnej o sporządzenie dla Pani wykazu faktur za prace dekarские i usługi kominiarski wykonywane w latach 2009 – 2012 wraz z określeniem, z czego one wynikały i jaki zakres obejmowały, uprzejmie informuję, że ww. zestawienie zostanie przygotowane i przekazane Pani przez Administrację Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I” w terminie do dnia 29.05.2013 r.

Odnosząc się do pytania, czy i kiedy Gmina z upoważnienia Wspólnoty Mieszkaniowej starała się o dotację na remont nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 53, uprzejmie wyjaśniam, że właściciele lokali wyodrębnionych w ww. nieruchomości tylko raz tj. w 2007 r. ubiegali się o dotację na remont obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Decyzją komisji, której posiedzenie odbyło się w 2008 r. dotacja nie została udzielona.

Sprawdzanie przez zarządców nieruchomości, w tym także przez Administrację Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Centrum I” sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi odbywa się systematycznie co kwartał. W ramach przeprowadzonego przeglądu zasobu mieszkaniowego na przestrzeni czterech kwartałów 2012 roku odzyskano ogółem 241 lokali mieszkalnych z niżej wymienionych tytułów:

- posiadania przez najemcę więcej niż jednego tytułu do lokalu mieszkalnego – 11 lokali,
- niezamieszkiwania najemcy w lokalu powyżej 12 miesięcy – 59 lokali,
- podnajmu lokalu bez zgody wynajmującego – 4 lokale,
- realizacji wyroków eksmisyjnych – 168 lokali.

Odnosząc się do lokali mieszkalnych po zgonie najemcy informuję, że podstawę rozstrzygnięcia wniosku dotyczącego oddania w najem takiego lokalu na rzecz osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy stanowi § 12 Uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 2 sierpnia 2012 roku poz. 2347 z późn. zm.).

Lokal mieszkalny nr 4, wskazywany przez Panią Radną usytuowany przy ul. Piotrkowskiej 53 w Łodzi został wyłączony z użytkowania dnia 21 grudnia 2011 roku ze względu na remont klatki schodowej, a najemczynie lokalu oczekiwała na przydział lokalu zamiennego.

Najemczynie lokalu zmarła w dniu 27 stycznia 2013 roku i z tym dniem ustał stosunek najmu lokalu. W dniu 21 marca 2013 roku prawnuk zmarłej najemczynie wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu, w którym posiada zameldowanie na pobyt stały. Przeprowadzony przez zarządcę nieruchomości wywiad środowiskowy nie potwierdził w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości faktu

stałego zamieszkiwania z prababką aż do chwili Jej śmierci. Wykazał jedynie, że po śmierci męża zamieszkiwała ona sama, a Wnioskodawca doraźnie się Nią opiekował. Ponadto w ostatnim okresie życia z uwagi na stan zdrowia przebywała u wnuczki.

Po śmierci prababki również nie zamieszkał On w lokalu, lecz udostępnił go osobie trzeciej, a więc wobec braku spełnienia przesłanki wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili jego śmierci, nie ma podstaw prawnych do zawarcia z Wnioskodawcą umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Wiceprezydent Miasta



Radosław STĘPIEN

**Do wiadomości:**

1. Pan Tomasz Kacprzak Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi.
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Łódź ul. Piotrkowska 53.