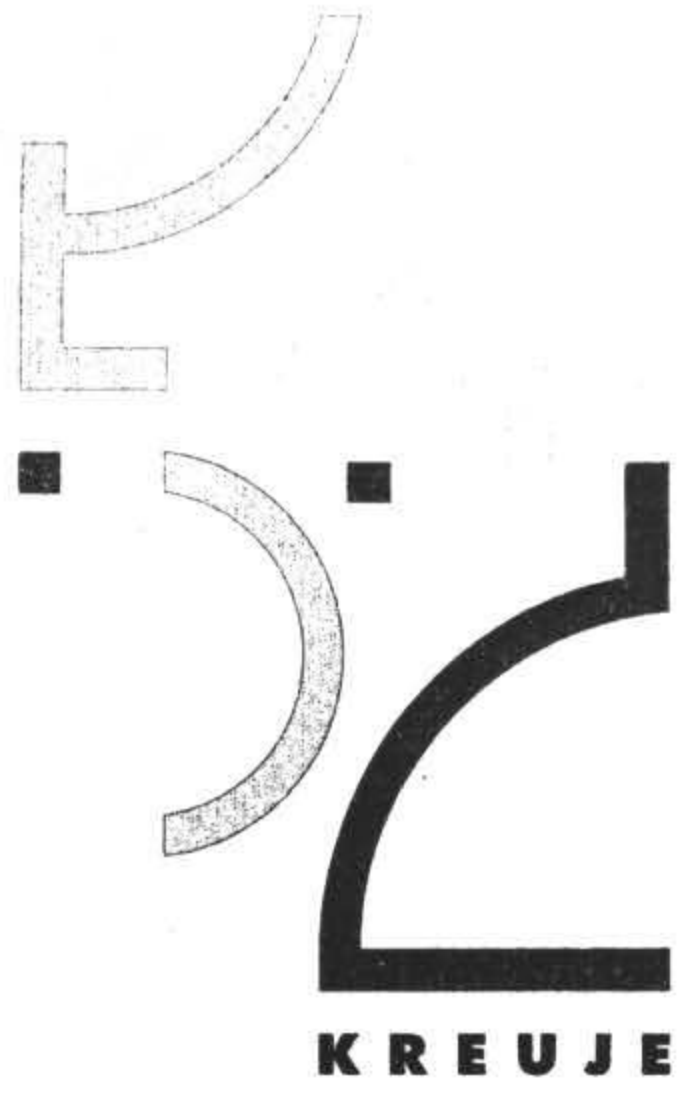


DOA-Or-II.0003.326.2013



Urząd Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 16
fax +48 (42) 638 42 16
e-mail: sekretariat.wiceprezydenta@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

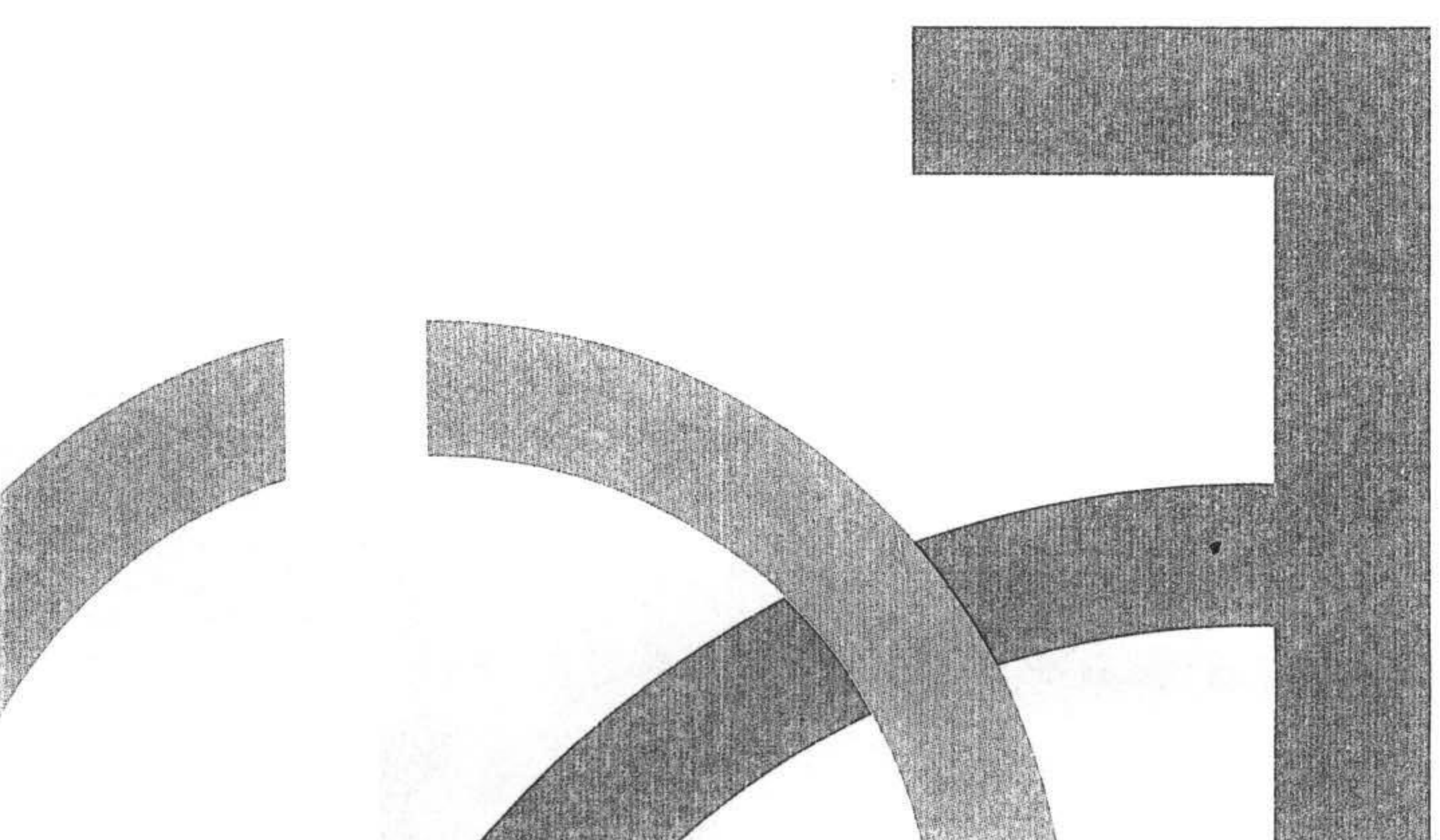
Pani Iwona Boberska
Pan Jacek Borkowski
Pani Marta Grzeszczyk
Pan Łukasz Magin
Pan Sebastian Tylman
Pani Wiesława Zewald
Radni Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, złożoną przez Państwa – w okresie międzysesyjnym – w dniu 6 czerwca 2013 r., dotyczącą przebiegu najmu lokalu użytkowego 2U, uytuowanego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego [REDACTED] uprzejmie informuję.

W dniu 15 października 2002 r. pomiędzy Administracją Nieruchomościami Łódź - Śródmieście „Ogrody Sukiennicze” a Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne [REDACTED] i [REDACTED] została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 347,80 m², położonego przy ul. Kopcińskiego [REDACTED].

Dwa lata później, w dniu 3 września 2004 r. - za zgodą Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi - przeprowadzono podział tegoż lokalu na dwie części. Pan [REDACTED] zrezygnował z powierzchni, wynoszącej 198,09 m² na rzecz Pana [REDACTED] i stał się najemcą lokalu o powierzchni 149,71 m². Pozostałe warunki umów pozostały bez zmian. Następnie Pan [REDACTED] wykupił wynajmowany lokal.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Zainteresowani porozumieli się w przedmiocie technicznego podziału lokalu, który miał usprawnić prowadzenie - w sąsiadujących lokalach - identycznej rodzajowo działalności gospodarczej, opierającej się na współpracy. W wyniku tego Pan [REDACTED] wykorzystywał część pomieszczeń w lokalu Pana [REDACTED] i odwrotnie. Porozumienie łączące medyków miało służyć usprawnieniu organizacji pracy w obu lokalach, a każda ze stron regulowała należności z tytułu najmu swojego lokalu. Taki sposób korzystania z lokali



odbywał się bez wiedzy wynajmującego. Po inwentaryzacji budynku, dokonanej w roku 2008, powierzchnia lokalu wynajmowanego przez Pana [REDAKTOWANE] uległa zmianie i do dnia dzisiejszego wynosi 143,44 m².

W rezultacie przeprowadzonej przez Administrację Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” wizji lokalnej stwierdzono, iż lokal wynajmowany przez Pana [REDAKTOWANE] w całości wykorzystywany był przez podnajemców lub osoby trzecie. W związku z tym Wynajmujący, działając na podstawie § 8 pkt 2 umowy najmu z dnia 6 września 2004 r., rozwiązał z nim w dniu 27 stycznia 2010 r. umowę najmu i wszczął procedurę eksmisyjną.

Tym niemniej, na skutek skierowanego przez Pana [REDAKTOWANE] powództwa, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście I Wydział Cywilny (sygn. akt: [REDAKTOWANE]) uznał to wypowiedzenie za bezskuteczne argumentując, iż Wynajmujący nie dochował wymaganego przepisem art. 667 § 2 Kodeksu cywilnego trybu wypowiedzenia. Administracja bowiem nie tylko nie upomniata powoda, aby zaprzestał podnajmowania powierzchni, ale nawet nie zażądała wyjaśnień w tej sprawie.

Ostatecznie Pan [REDAKTOWANE] został pozbawiony tytułu prawnego do lokalu w dniu 14 lutego 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Wynajmujący - jako powód wypowiedzenia umowy - wskazał tożsamy jak wcześniej zapis § 8 pkt 2 umowy z dnia 6 września 2004 r., tj. oddanie przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Pod koniec roku 2009 doszło do konfliktu pomiędzy lekarzami na tle bezprawnego zajęcia przez Pana [REDAKTOWANE] części lokalu Pana [REDAKTOWANE], obejmującego powierzchnię około 80 m². Zatrudniony w obu placówkach medycznych personel, po wypowiedzeniu umów o pracę przez NZOZ Centrum Medyczne [REDAKTOWANE], nadal świadczył pracę na części lokalu należącego do ww. Centrum, będąc zatrudnionym w NZOZ Centrum Medyczne [REDAKTOWANE].

W związku z powyższym, pismem z dnia 14 grudnia 2009 r., Pan [REDAKTOWANE] wezwał Pana [REDAKTOWANE] do opróżnienia zajętej powierzchni w terminie siedmiu dni, a wobec bezskutecznego upływu wskazanego terminu, skierował do sądu powództwo o eksmisję [REDAKTOWANE] oraz o zasądzenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie od dnia

1 stycznia 2010 r. do dnia 17 lutego 2010 r. W dniu 30 maja 2010 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XIII Wydział Gospodarczy wydał wyrok, zgodny z treścią powództwa (sygn. akt: [REDAKCYJNE]). Tym niemniej, NZOZ Centrum Medyczne [REDAKCYJNE] nie zaprzestał świadczenia działalności medycznej, nadal ją kontynuując na powierzchni lokalu przy ul. Kopcińskiego [REDAKCYJNE], w przeszłości będącej przedmiotem najmu przez Centrum Medyczne [REDAKCYJNE].

Opisane wyżej okoliczności tej sprawy jednoznacznie wskazują, że początkowo jednostkowy spór przerodził się w bardzo gwałtowny konflikt o znacznym nasileniu, który angażując liczne środowiska, doprowadził do ujawnienia bardzo ostrych podziałów. W takim przypadku jakakolwiek współpraca była i nadal jest wykluczona. W niezwykle krótkim czasie konflikt zaangażował szerokie kręgi społeczne, wywołując niekorzystny oddźwięk w opinii publicznej. Za każdą ze stron sporu optowały różne instytucje, m.in. Związek Pracodawców i Przedsiębiorców Polskich, Wojewódzkie Centrum Zdrowia Publicznego w Łodzi, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi oraz Radni Rady Miejskiej w Łodzi.

Wiążąca decyzja, odnośnie przyjęcia dalszego sposobu postępowania w sprawie została podjęta podczas spotkania - z moim udziałem - w dniu 28 maja 2012 r. Za zasadne uznano wówczas wypowiedzenie Panu [REDAKCYJNE] umowy najmu ww. lokalu w dniu 14 lutego 2012 r. oraz przyjęto, że wobec upływu terminu wypowiedzenia z dniem 31 maja 2012 r., użytkownik lokalu winien go opróżnić. W konsekwencji Pan [REDAKCYJNE] formalnie opróżnił lokal dopiero w dniu 19 września 2012 r., składając Wynajmującemu oświadczenie, że zwalnia lokal, a następnie przekazał mu klucze (fizycznie lokal był nadal zajęty przez Pana [REDAKCYJNE]). Ponadto, przyjęte zostało rozstrzygnięcie, że ww. lokal - po jego opróżnieniu - zostanie włączony do oferty wolnych lokali użytkowych do sprzedaży.

Pod koniec ubiegłego roku Pan [REDAKCYJNE] wystąpił do Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali UMŁ z wnioskiem o wyrażenie zgody na kontynuowanie działalności w ww. lokalu do czasu rozstrzygnięcia przetargu na jego sprzedaż, w którym miał zamiar wziąć udział. Pan [REDAKCYJNE] takiej zgody nie uzyskał.

Wobec powyższego, w październiku 2012 r. Wydział Budynków i Lokali przekazał - niepełną jeszcze dokumentację - dotyczącą omawianego lokalu, do Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem

UMŁ celem rozważenia możliwości jego sprzedaży. Z wyjaśnień przekazanych przez Wydział wynikało, że warunkiem koniecznym, pozwalającym na włączenie lokalu użytkowego do oferty przetargowej jest samodzielność lokalu. W tym przypadku warunek ten nie był zachowany wobec czego, w dniu 11 grudnia 2012 r. Administracja Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” skierowała do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XII Wydział Gospodarczy powództwo o eksmisję Pana [REDAKTOWANO] z lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego [REDAKTOWANO] (sygn. akt: [REDAKTOWANO]). Termin rozprawy został wyznaczony na dzień 16 maja 2013 r. tym niemniej, z informacji podanej przez Zarządcę wynika, że z przyczyn formalnych rozprawa została odroczone do grudnia 2013 r.

Na prośbę Pana [REDAKTOWANO], reprezentującego Kancelarie Adwokackie Trocińscy i będącego Pełnomocnikiem Pana [REDAKTOWANO], odbyło się w Wydziale Budynków i Lokali w dniu 19 marca br., spotkanie, w efekcie którego miała nastąpić zmiana dotychczasowego stanowiska; zdecydowano bowiem, iż Wydział Budynków i Lokali przedłoży - do mojej akceptacji - propozycję włączenia lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego [REDAKTOWANO], bez konieczności jego opróżnienia przez Pana [REDAKTOWANO] do najbliższej oferty przetargowej na wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych oraz sposobu ich zagospodarowania. Przedstawiona propozycja zyskała moją aprobatę. Stosownie bowiem do treści § 3 ust. 2 uchwały nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (ze zm.) podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg. Przetarg może przybrać formę publicznego przetargu ustnego (licytacji) lub publicznego przetargu pisemnego (konkursu ofert). Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu.

Jednocześnie Wydział Budynków i Lokali zwrócił się do Biura Prawnego UMŁ o wydanie opinii na okoliczność stwierdzenia, czy w świetle obowiązujących przepisów prawa, w tym miejscowego, istnieje możliwość przeprowadzenia procedury przetargowej bez konieczności zwolnienia omawianego lokalu przez Pana [REDAKTOWANO], kierującego Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne.

W związku z wyrażoną przeze mnie akceptacją jak również pozytywną opinią Biura Prawnego, Wydział Budynków i Lokali zwrócił się do Pełnomocnika Pana [REDAKTOWANO] o przedłożenie potwierdzonego notarialnie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, obejmującego zobowiązanie do opróżnienia - w terminie 14 dni – bezumownie zajmowanego lokalu

przy ul. Kopcińskiego [REDAKT] wraz z osobami i rzeczami jego prawa reprezentującymi, w przypadku rozstrzygnięcia przetargu na jego niekorzyść. Złożone przez Pana [REDAKT] oświadczenie znajduje się w posiadaniu Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali UMŁ.

Z chwilą ogłoszenia publicznego przetargu ustnego w dniu 23 maja br., Wydział Budynków i Lokali wystosował do Pana [REDAKT] pismo z informacją o umieszczeniu lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego [REDAKT] w ofercie przetargowej.

W dniu 14 marca br. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Łodzi zwróciła się do Wydziału Budynków i Lokali o odniesienie się do zarzutów, zawartych w skardze, złożonej przez Pana [REDAKT] pod adresem Prezydenta Miasta Łodzi. Przedmiotem skargi było pozbawienie skarżącego prawa do korzystania z lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego [REDAKT].

W odpowiedzi na skargę z dnia 10 kwietnia 2013 r. zawarte zostały wyczerpujące wyjaśnienia, dotyczące przebiegu najmu lokalu użytkowego 2U przy ul. Kopcińskiego [REDAKT] jak również wyjaśnienia do wniosku Skarżącego, odnoszące się do niemożności odbioru rzeczy, stanowiących wyposażenie lokalu, a będących własnością wnoszącego skargę.

Reasumując pragnę poinformować, iż złożony przez Państwa wniosek w przedmiocie wycofania przedmiotowego lokalu z licytacji jak również zaniechania prób, zmierzających do jego wynajęcia uważam za bezzasadny. Decyzja została podjęta w myśl przepisów prawa miejscowego i brak podstaw do zmiany stanowiska. W mojej ocenie dołożone zostały wszelkie starania by sprawa została zakończona przy poszanowaniu praw stron postępowania, a rozstrzygnięcie przetargowe stwarza taką szansę. O sposobie zakończenia omawianej sprawy powiadomię Państwa odrębnym pismem.


Wiceprezydent Miasta


Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjny
Departament Obsługi i Administracji
Urząd Miasta Łodzi