

Łódź, dnia 7 października 2013 r.

**URZĄD MIASTA ŁODZI**

DOA-OP-II.0003.107.2013

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

W odpowiedzi na interpelację, złożoną przez Państwa podczas obrad LXX sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 25 września 2013 r., dotyczącą nieudzielenia dodatkowych informacji odnośnie najmu lokalu użytkowego 2U, usytuowanego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 32, o które Państwo Radni wnosili w interpelacji z dnia 3 lipca 2013 r., niniejszym uprzejmie wyjaśniam:

1. Wskutek przeprowadzonego w dniu 3 września 2004 r., na wniosek Pana Grzegorza Wojciechowskiego oraz Pana Wiesława Guziaka, podziału lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32, powstały dwa lokale, na które zawarto dwie odrębne umowy najmu; najemcą lokalu o powierzchni 149,71 m<sup>2</sup> został Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne Grzegorz Wojciechowski, drugiego – o powierzchni 198,09 m<sup>2</sup> – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne Wiesław Guziak. Systematycznego regulowania należności czynszowych przez obu najemców (przez Pana Wiesława Guziaka do roku 2006, w którym lokal został wykupiony) dowodzi fakt księgowania wpłat przez ówczesną Administrację Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”.
2. W dniu 27 stycznia 2010 r. pracownicy Administracji przeprowadzili w wynajmowanym przez NZOZ Centrum Medyczne Grzegorz Wojciechowski lokalu wizję lokalną, z której następnie sporządzili notatkę służbową. Jej treść wskazywała, że przedmiot najmu w całości był używany przez podnajemców lub osoby trzecie:
  - Firma PRIMAKO zajmowała powierzchnię 49,57 m<sup>2</sup> (zgoda na 6,25 m<sup>2</sup> sprzed podziału lokalu),
  - Gabinet Stomatologiczny Pani Małgorzaty Barwacz 18,60 m<sup>2</sup> (bez zgody Wynajmującego)

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centrum Medyczne Wiesław Guziak 37,83 m<sup>2</sup> wraz z poczekalnią (24,02 m<sup>2</sup>) oraz sanitariatami (5,97 m<sup>2</sup>).

Łącznie bezprawny podnajem odbywał się na powierzchni wynoszącej 135,99 m<sup>2</sup>, przy powierzchni ogólnej lokalu 143,44 m<sup>2</sup>.

- 3.4. Na skutek skierowanego przez Pana Grzegorza Wojciechowskiego powództwa do sądu o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia I Wydział Cywilny (sygn. akt I C 1051/10) w dniu 8 lipca 2011 r. uznał powództwo w całości. W ocenie Sądu, wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego nr 158/2004 z dnia 6 września 2004 r., położonego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 32 o powierzchni łącznej 149,71m<sup>2</sup> uznać należało za bezskuteczne. Sąd podniósł fakt nienależytego dokonania wizji lokalnej jak również braku wezwania powoda do zaprzestania podnajmu powierzchni, ponad przewidzianą w umowie najmu z dnia 6 września 2004 r.

Tym niemniej, Dyrektor ówczesnej Administracji Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze”, działając zgodnie z udzielonym przez Prezydenta Miasta Łodzi pełnomocnictwem, jest uprawniony i jednocześnie zobligowany do zawierania i rozwiązywania umów najmu, będąc reprezentantem Gminy przed innymi podmiotami. Wobec tego, w sytuacji gdy lokal użytkowy przy ul. Kopcińskiego 32 nadal w całości stanowił przedmiot podnajmu, Dyrektor ponownie był zmuszony skierować do Pana Grzegorza Wojciechowskiego wypowiedzenie umowy najmu i uczynił to w dniu 14 lutego 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Powód wypowiedzenia był tożsamy z przyczyną pierwszego wypowiedzenia bowiem Najemca zaprzestał świadczenia działalności gospodarczej, przy czym działalność – bez zgody Wynajmującego – była kontynuowana przez inne podmioty, w tym przez NZOZ Centrum Medyczne Wiesław Guziak. Zdaniem Wynajmującego, w interesie Gminy nie leży tolerowanie stanu, w którym najemca osiąga zysk bezprawnie podnajmując jej majątek bez zgody i wiedzy właściciela.

5. W dniu 5 czerwca ubiegłego roku Administracja pisemnie wezwała Pana Grzegorza Wojciechowskiego do zdania lokalu. Biorąc pod uwagę fakt fizycznego zajęcia lokalu przez NZOZ Centrum Medyczne Wiesław Guziak jedyną, dostępną możliwością zwrotu lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32 Wynajmującemu było formalne przekazanie kluczy od lokalu, które odbyło się w dniu 19 września 2012 r.

Sprawa eksmisji między najemcą a podnajemcą była sprawą cywilną pomiędzy nimi. Powód realizuje swe uprawnienia i udział Gminy w tym postępowaniu nie jest konieczny. Administrację Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” nie wiązała z Panem Wiesławem Guziakiem żadna więź prawna. Tym niemniej, po formalnym zdaniu lokalu przez byłego najemcę, Administracja w dniu 11 grudnia 2012 r. wystąpiła do sądu z powództwem o eksmisję Pana Wiesława Guziaka z lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32.

6. Spotkanie w sprawie lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32 z dnia 28 maja 2012 r. odbyło się – z moim udziałem – jak również Pana Andrzeja Chojnackiego Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi, Pana Marcina Stacewicza reprezentującego Kancelarię Adwokacką obsługującą ówczesną Administrację Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” oraz Pana Marka Syczewskiego p.o. Dyrektora Administracji; w spotkaniu nie brały udziału zważnione strony.

W kolejnym spotkaniu, z dnia 10 października 2012 r., uczestniczył Pan Grzegorz Wojciechowski, Pan Włodzimierz Dobrociński Wiceprezes Zarządu Związku Pracodawców i Przedsiębiorców Polskich oraz Pan Andrzej Chojnacki Zastępca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali. Efektem spotkania było przyjęcie ustalenia, zgodnie z którym lokal użytkowy przy ul. Kopcińskiego 32 zostanie włączony do oferty przetargowej, będącej najbardziej obiektywnym miernikiem. Pan Grzegorz Wojciechowski zaakceptował zaproponowane rozstrzygnięcie. W czerwcu br. powiadomiono go o ogłoszeniu przetargu na wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych oraz zasugerowano udział w procedurze. Pan Wiesław Guziak nie wyrażał woli spotkania z Wiceprezydentem.

7. W dniu 19 września 2012 r. Administracja Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” dokonała jednostronnego odbioru lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32, sporządzając na tę okoliczność protokół końcowy lokalu. Jak wynika z uczynionego w nim zapisu, klucze pozostają u dotychczasowego podnajemcy – dr Guziaka – natomiast w gestii Administracji pozostają klucze do głównych drzwi wejściowych od strony ul. Zelwerowicza oraz do pomieszczenia nr 1, zwolnionego przez Firmę PRIMAKO.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż Pan Wiesław Guziak w dniu 7 maja 2012 r. złożył w Administracji pismo, dotyczące przekazania kluczy od części lokalu zajmowanego przez NZOZ Centrum Medyczne



Wiesław Guziak. Fizycznie klucze zostały złożone w siedzibie Wynajmującego przez Pana Adama Mokrosińskiego, upęłnomocnionego przez Pana Wiesława Guziaka.

8. Roszczenie Pana Grzegorza Wojciechowskiego o zwrot ruchomości pozostawionych w lokalu użytkowym przy ul. Kopcińskiego 32 jest w stosunku do Wynajmującego bezpodstawne; rzeczy te znajdują się w aktualnie wynajmowanym przez Pana Wiesława Guziaka lokalu i to on winien być adresem roszczenia.
9. Termin rozprawy eksmisyjnej Pana Wiesława Guziaka z lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32 został wyznaczony na dzień 12 grudnia br., tym niemniej, biorąc pod uwagę zmianę stanu faktycznego sprawy (zmiana statusu Pana Wiesława Guziaka – z podnajemcy na najemcę), roszczenie stało się bezprzedmiotowe. W związku z tym w sądzie został złożony wniosek o wycofanie powództwa.

**Wiceprezydent Miasta**



**Ładostaw STĘPIEŃ**

Do wiadomości;

1. Pani Joanna Kopcińska  
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno – Prawny  
Departament Obsługi i Administracji  
Urząd Miasta Łodzi