



WICEPREZYDENT MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 29 czerwca 2012 r.

DOA OI. II.0003.190.2012

Pani
Grażyna Gumińska
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację Pani Radnej, zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 15 czerwca 2012 r., dotyczącą udzielenia wyjaśnień w przedmiocie najmu lokalu użytkowego, usytuowanego przy ul. Kopcińskiego 32 w Łodzi, Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi uprzejmie informuję.

W dniu 27 stycznia 2010 r. Pan [REDACTED] został pozbawiony tytułu prawnego do lokalu użytkowego, mieszczącego się pod wskazanym adresem. Administracja Nieruchomościami Łódź - Śródmieście „Ogrody Sukiennicze” jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu z dnia 6 września 2004 r. wskazała zapis § 8 ust. 2 umowy najmu lokalu, zgodnie z którym Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca odda przedmiot najmu w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wskutek przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono, iż lokal prawnie jest wynajmowany przez Pana [REDACTED], a faktycznie - bez zgody Wynajmującego - użytkowany przez inne podmioty gospodarcze na łącznej powierzchni 135,99 m², podczas gdy całkowita powierzchnia lokalu, zgodnie z przeprowadzoną w roku 2008 inwentaryzacją wynosiła 143,44 m².

W dniu 20 stycznia 2011 r. tut. Wydział zwrócił się do Biura Prawnego UMiŁ o wydanie opinii prawnej na okoliczność stwierdzenia, czy istniały przesłanki do rozwiązania umowy najmu ww. lokalu użytkowego i czy zasadnym będzie przywrócenie Panu [REDACTED] utraconego tytułu prawnego. W odpowiedzi Biuro Prawne wyraziło pogląd, iż wiążące w sprawie winno być stanowisko Administracji Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” bowiem zgodnie z udzielonym przez Prezydenta Miasta Łodzi pełnomocnictwem -

Dyrektor jednostki zarządzającej lokalem jest podmiotem jednocześnie uprawnionym zobligowanym w zakresie zawierania, rozwiązywania umowy najmu, reprezentując Gminę przed innymi podmiotami i ponosząc odpowiedzialność prawną za podjęte działania.

Sąd Okręgowy w Łodzi III Wydział Cywilny Odwoławczy wyrokiem z dnia 12 stycznia 2012 r. (sygn. akt: III Ca 1162/11) utrzymał w mocy wyrok Sądu Rejonowego w Łodzi I Wydział Cywilny z dnia 8 lipca 2011 r. (sygn. akt: I C 1051/10), na mocy którego wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32 w stosunku do powoda [REDAKTOWANE] zostało uznane za bezskuteczne.

Pan [REDAKTOWANE] ponownie utracił tytuł prawny do lokalu w dniu 14 lutego 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Powód wypowiedzenia był tożsamy z przyczyną pierwszego wypowiedzenia. Najemca zaprzestął świadczenia działalności gospodarczej, przy czym działalność – bez zgody zarządcy – jest kontynuowana przez inne podmioty gospodarcze, w tym Pana Wiesława Guziaka NZOZ Centrum Medyczne. Wobec powyższego Administracja Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze”, działając na podstawie przepisu § 8 ust. 2 umowy najmu z dnia 6 września 2004 r., wypowiedziała umowę najmu, mając przede wszystkim na uwadze ochronę interesu Gminy Łódź przed bezprawnym dysponowaniem jej majątkiem oraz osiąganiem zysku z tego tytułu.

Wynajmujący udostępniając lokal użytkowy celem świadczenia działalności gospodarczej jest nie tylko zainteresowany pobieraniem należnych opłat z tego tytułu ale przede wszystkim tym, by lokal był wykorzystywany zgodnie z postanowieniami umowy najmu, do czego obligują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.). W związku z tym, że w omawianym przypadku przedmiot najmu w całości używany jest przez podnajemców lub osoby trzecie, wynajmujący skorzystał ze swego uprawnienia o charakterze prawokształtującym i dwukrotnie odstąpił od umowy na podstawie § 8 umowy najmu.

W związku z przedłużającym się sporem, dotyczącym wynajmowania lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32, w dniu 28 maja 2012 r. odbyło się spotkanie z udziałem, m.in. Pana Radosława Stępnia Wiceprezydenta Miasta Łodzi. Efektem spotkania było przyjęcie ustalenia, że wypowiedzenie umowy Panu [REDAKTOWANE] było zasadne, a wobec upływu terminu wypowiedzenia z dniem 31 maja br. lokal winien być opróżniony i zdany, a następnie rozdysponowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego.

Podniesiony w interpelacji zarzut jakoby Administracja Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” włączyła się w spór, toczący się pomiędzy Panem [REDAKTOWANO] a Panem Wiesławem Guziakiem, wydaje się chybiony bowiem wynajmującego ze stosunku tzw. podstawowego, pomiędzy Panem [REDAKTOWANO] a Administracją Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze” nie łączy z podnajemcą czyli Panem W. Guziakiem żadna bezpośrednia więź prawna. Ustawodawca przyznał wynajmującemu jedynie nieliczne uprawnienia, w tym wyrażenie zgody na oddanie przedmiotu najmu w podnajem. W danym przypadku dopiero w toku procesu przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny (sygn. akt: I C 1051/10) została ujawniona okoliczność, iż podnajem ww. lokalu na rzecz Pana W. Guziaka odbywa się na podstawie zawartego z Najemcą porozumienia oraz, że toczy się postępowanie, wszczęte przeciwko podnajemcy o nakazanie opróżnienia tegoż lokalu. Pan [REDAKTOWANO] pozostaje bowiem jedyną osobą, która jest umocowana do dochodzenia przeciw osobom trzecim opróżnienia lokalu z racji posiadania statusu jego najemcy.

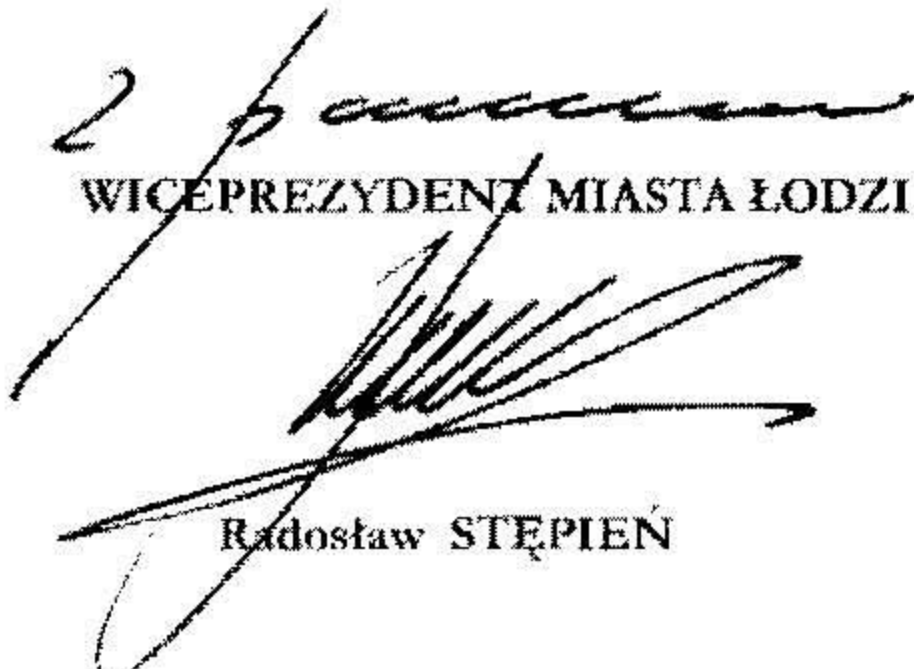
Odnosząc się do poruszonej w interpelacji kwestii bezskutecznie podejmowanych starań o wykup lokalu użytkowego przy ul. Kopcińskiego 32 informuję, iż w dniu 27 września 2004 r. wpłynął do ówczesnego Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji UML wniosek Zainteresowanego o wykup lokalu o powierzchni 149,71 m². Następnie, w dniu 9 grudnia 2005 r. Wnioskodawca został poinformowany o wartości lokalu i zaproszony do spisania protokołu stanowiącego podstawę zawarcia umowy sprzedaży lokalu lecz nie zareagował na ww. pismo.

Kolejny wniosek Pana [REDAKTOWANO] w przedmiocie wykupu ww. lokalu wpłynął do Urzędu Miasta Łodzi w dniu 14 grudnia 2009 r. Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji UML rozpoczął procedowanie wniosku od uaktualnienia danych, dotyczących lokalu i budynku z czym zwrócił się do Wynajmującego - Administracji Nieruchomościami „Ogrody Sukiennicze”. W odpowiedzi Zarządca poinformował, iż w dniu 27 stycznia 2010 r. pozbawiono Zainteresowanego tytułu prawnego do lokalu.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Pan [REDAKTOWANO] wystąpił do urzędu z wnioskiem o wznowienie procedury wykupu najmowanego lokalu użytkowego o powierzchni 149,71 m², załączając dwa wyroki Sądu Rejonowego i Okręgowego, o których mowa wyżej. Wszczęte przez obecny Wydział Prawo do Nieruchomości UML postępowanie wyjaśniające ponownie

wykazało, że w dniu 14 lutego 2012 r. miało miejsce wypowiedzenie umowy najmu Wnioskodawcy ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r.

W związku z powyższym, Wydział Prawo do Nieruchomości pismem z dnia 6 marca 2012 r. poinformował Pana [REDAKTED] o braku podstaw prawnych do zbycia lokalu, gdyż zgodnie z przepisami uchwały Rady Miejskiej w Łodzi lokal może zostać sprzedany tylko osobie, która jest jego najemcą.


WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI
Radosław STĘPIEN