

Łódź, dnia 16 sierpnia 2017 roku

Pan
Andrzej Chojnacki
p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich

WK-602/61/2017

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 561), informuję Pana Dyrektora, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej w Zarządzie Lokali Miejskich w Łodzi¹. Kontrolą objęto wybrane zagadnienia dotyczące realizacji dochodów z najmu lokali. Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz naruszenia procedur wewnętrznych. Wykazane nieprawidłowości dotyczyły, w szczególności:

I.

W zakresie lokali oddanych w najem w trybie przetargowym

1. Stwierdzono, że oferta złożona przez „Prometeus” Sp. z o.o., wybrana przez komisję konkursową w konkursie na najem lokalu usytuowanego przy ul. Piotrkowskiej 67/1U, o powierzchni 203,25 m² - nie spełniała wymogów określonych w regulaminie publicznego przetargu pisemnego na wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych w ramach wyznaczonego przez organizatora sposobu ich zagospodarowania, stanowiącego załącznik nr 3 do zarządzenia nr 3311/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 listopada 2012 roku. Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 ww. załącznika nr 3 – oferta powinna zawierać m.in.: *„informacje o otrzymanych w okresie 5 lat przed złożeniem oferty nagrodach lub wyróżnieniach w konkursach i wystawach”*. Oferta

¹ Czynności kontrolne przeprowadzone zostały w dniach: 21 marca 2017 roku – 7 kwietnia 2017 roku. W dniu 29 czerwca 2017 roku wpłynęło do RIO w Łodzi pismo p.o. Dyrektora Zarządu o odmowie podpisania protokołu kontroli.

złożona przez „Prometeus” Sp. z o.o. nie zawierała informacji o otrzymanych przez oferenta nagrodach lub wyróżnieniach w konkursach i wystawach. Zgodnie z postanowieniami § 10 ust. 1 pkt 3 załącznika nr 3 do zarządzenia nr 1284/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi: „Komisja dokonuje oceny pod względem formalno – prawnym i odrzuca oferty, które nie zawierają danych określonych w § 9 ust. 1”. Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, iż wybrana oferta podlegała odrzuceniu.

2. Stwierdzono, że zabezpieczenie (deklaracja wekslowa) złożone w dniu 15 stycznia 2014 roku przez najemcę lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 67/1U (o powierzchni łącznej 203,25 m²) nie stanowiło równowartości dwunastomiesięcznego czynszu, co było niezgodne z § 7 ust. 1 uchwały nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi. Przedmiotowe zabezpieczenie wynosiło 50.600,00 zł, nie pokrywając dwunastokrotności czynszu wyliczonego wg stawki zadeklarowanej w przetargu, tj. 17,00 zł netto. Wysokość zabezpieczenia winna zostać wyliczona następująco: $(17,00 \text{ zł} + 23\% \times 203,25 \text{ m}^2) \times 12 \text{ m-cy} = 50.999,52 \text{ zł}$. Zatem złożone przez najemcę zabezpieczenie nie pokrywało kwoty wymaganego zabezpieczenia majątkowego, stanowiącego równowartość dwunastomiesięcznego czynszu, liczonego na podstawie zaoferowanej stawki.

W zakresie lokali użytkowych oddanych w najem w trybie bezprzetargowym

1. W 2010 roku dokonano zmiany najemcy lokali użytkowych położonych przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i nr 102, nieprawidłowo stosując regulacje wynikające z zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku nr 1282/V/07 (w brzmieniu uwzględniającym zmianę wprowadzoną zarządzeniem nr 3466/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 sierpnia 2009 roku).

Pismem sygn. IV ZOP 0717-3/2/10 z dnia 25 marca 2010 roku (wpływ w dniu 26 marca 2010 roku) skierowanym do p.o. Prezydenta Miasta Łodzi - Komisarza Tomasza Sadzyńskiego, osoba fizyczna – (...) ² wystąpiła **o zmianę umowy najmu lokalu użytkowego** położonego w budynku przy ul. Piotrkowskiej 71, w ten sposób, by w miejscu oznaczenia dotychczasowego najemcy EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik, wpisać firmę: EUROBUT II s.c. EUROBUT sp. j., G. Broniarczyk, B. Pietrasik, Z. Broniarczyk, M. Kapczyńska-Dopierała, W. Szczurtek na zasadach wynikających z § 3 ust. 5 zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku nr 1282/V/07 w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych (w

² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

brzmieniu uwzględniającym zmianę wprowadzoną zarządzeniem nr 3466/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 sierpnia 2009 roku).

Wskazane pismo własnoręcznie podpisała jedna osoba, tj. (...) ³, wskazując w uzasadnieniu, że umowa spółki cywilnej pomiędzy EUROBUT sp. j. Gabriela Broniarczyk, Barbara Pietrasik, a Zbigniewem Broniarczyk, Małgorzatą Kapczyńską-Dopierała oraz Wiesławą Szczurtek, mająca na celu prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą EUROBUT II s.c. w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, została zawarta w dniu 20 października 2008 roku (aneks do umowy w dniu 17 lutego 2009 roku), tj. przed dniem wejścia w życie zarządzenia 3466/V/09 z dnia 13 sierpnia 2009 roku. Jednocześnie podniesiono, że w dniu 24 lutego 2009 roku do Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Budynków i Lokali zostało złożone pismo informujące o zmianie podmiotu prowadzącego działalność w lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71.

Kontrolowana dokumentacja zawierała analogiczne pismo z dnia 25 marca 2010 roku (wpływ w dniu 26 marca 2010 roku) sygn. IV ZOP 0717-3/3/10, które dotyczyło jednak zmiany umowy najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Piotrkowskiej 102, w ten sposób, by w miejscu oznaczenia dotychczasowego najemcy EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik, wpisać: EUROBUT II s.c. EUROBUT sp. j., G. Broniarczyk, B. Pietrasik, Z. Broniarczyk, M. Kapczyńska-Dopierała, W. Szczurtek na zasadach wynikających z § 3 ust. 5 zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku nr 1282/V/07 (w brzmieniu uwzględniającym zmianę wprowadzoną zarządzeniem nr 3466/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 sierpnia 2009 roku).

Przedmiotowe pismo nie zostało ręcznie podpisane, a jedynie na dole znajdowało się „komputerowe” wskazanie imienia i nazwiska nadawcy. W uzasadnieniu stwierdzono, że umowa spółki cywilnej pomiędzy EUROBUT sp. j. Gabriela Broniarczyk, Barbara Pietrasik, a Zbigniewem Broniarczyk, Małgorzatą Kapczyńską – Dopierałą oraz Wiesławą Szczurtek, mająca na celu prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą EUROBUT II s.c. w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 została zawarta w dniu 20 października 2008 roku (aneks do umowy w dniu 17 lutego 2009 roku), tj. przed dniem wejścia w życie ww. zarządzenia nr 3466/V/09 z dnia 13 sierpnia 2009 roku. Jednocześnie podniesiono, że w dniu 29 października 2008 roku do Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Budynków i Lokali, zostało złożone pismo informujące o zmianie podmiotu prowadzącego działalność w lokalu przy ul. Piotrkowskiej 102.

W pismach z dnia 6 kwietnia 2010 roku skierowanych do Tomasza Sadzyńskiego pełniącego funkcję Prezydenta Miasta Łodzi, Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Ulicy Piotrkowskiej – Włodzimierz Adamiak pozytywnie zaopiniował wnioski o sygn. IV ZOP 0717-3/2/10 (Piotrkowska nr 71) i sygn.

³ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

IV ZOP 0717-3/3/10 (Piotrkowska nr 102), wskazując, że proponuje złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń o przyjęciu zobowiązania o utrzymaniu w lokalach opcjonalnie: a) dotychczasowych ich funkcji, b) podjęciu i realizacji funkcji usługowej w branży gastronomicznej. Za szczególnie przydatne Włodzimierz Adamiak uznał uprofilowanie funkcji gastronomicznych, podkreślając cenotwórczy charakter tego typu usług/podkreślających artystyczny charakter Łodzi. Pozytywne opinie nie odnosiły się do konkretnej treści wniosków dotyczących zmiany najemcy, legalności takiej zmiany na gruncie § 3 ust. 5 zarządzenia nr 1282/V/07 ze zm. (co podnosił wnioskodawca). Na ww. pozytywnych opiniach Włodzimierza Adamiaka, Tomasz Sadzyński zamieścił pieczętę, podpis oraz adnotację o treści: „zgoda”.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2010 roku sygn. BL.I-71442/213/10/EB, p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Jacek Marszałek w odpowiedzi na pismo skierowane do Tomasza Sadzyńskiego (wnioski o sygn. IV ZOP 0717-3/2/10 i o sygn. IV ZOP 0717-3/3/10), poinformował EUROBUT II s.c., ul. Piotrkowska 102 (a więc podmiot nie będący najemcą lokali użytkowych), że Prezydent pozytywnie zaopiniował prośbę dotyczącą zmiany najemcy lokali użytkowych – Piotrkowska 102 i 71. Jednocześnie ww. pismo wskazywało na konieczność dostarczenia dokumentów (kserokopii i oryginałów) potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej przez spółkę cywilną EUROBUT II, tj. **a)** umowy spółki prawa cywilnego wraz z aneksami, **b)** REGON, NIP spółki, **c)** aktualne zaświadczenia o wpisach do ewidencji działalności gospodarczej, **d)** zaświadczenia o braku zadłużenia w podatku od nieruchomości. Należy wskazać, że żądanie od adresata pisma, tj. spółki cywilnej (niebędącej najemcą), która w praktyce jest sumą pojedynczych podmiotów, zaświadczenia o braku zadłużenia w podatku od nieruchomości nie znajdowało podstaw w zarządzeniu nr 1282/V/07 ze zm. wprowadzonymi zarządzeniem nr 3466/V/09. Według zapisów § 3 ww. zarządzeń - to najemca lokalu użytkowego miał nie zalegać z należnościami z tytułu najmu, nie zaś nowy najemca i nie w podatku od nieruchomości. Nie zmienia to jednak faktu, że udostępniona dokumentacja nie zawierała zaświadczenia o braku zadłużenia w podatku od nieruchomości złożonego przez spółkę cywilną, a właściwie przez wszystkich jej współników (inspektorzy kilkakrotnie prosili o ewentualne uzupełnienie takich oświadczeń, jednak pracownicy jednostki kontrolowanej oświadczali, że brak ich w materiale źródłowym). Przedłożono jedynie zaświadczenie Prezydenta Miasta Łodzi o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości Fn.I.3118/71/2010 dotyczące wyłącznie faktycznego najemcy, tj. spółki osobowej EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik, w którym wskazano, że na dzień 25 maja 2010 roku nie ujawniono zaległości z tytułu podatku od nieruchomości ww. podatnika. Powyższe świadczy o braku konsekwencji i nadzoru ze strony wynajmującego, który mimo wymagania w piśmie o sygn. BL.I-71442/213/10/EB określonego zaświadczenia od spółki cywilnej zadowolił się otrzymaniem zaświadczenia jedynie od spółki osobowej, a więc od jednego z czterech podmiotów składających się na spółkę cywilną.

W piśmie z dnia 2 czerwca 2010 roku sygn. BL.I-71442/213/10/EB, p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Jacek Marszałek poinformował EUROBUT s.c. (tak określono adresata) o wyrażeniu zgody przez Prezydenta Miasta na zawarcie umów najmu lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 z EUROBUT II s.c. W piśmie wymieniono cztery podmioty, z których składała się spółka cywilna oraz fakt, że dotychczasowym najemcą lokali jest spółka jawna. Przedmiotowe pismo potwierdzało złożenie zabezpieczenia majątkowego w postaci weksla in blanco z poręczeniem do kwoty 147.500,00 zł (za 170,70 m² lokalu przy Piotrkowskiej 71) i 80.500,00 zł (za lokal 106,38 m² przy Piotrkowskiej 102).

W dniu 30 czerwca 2010 roku Miasto Łódź reprezentowane przez p.o. Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi – Andrzeja Chojnackiego zawarło umowę nr **6/2010** na czas nieokreślony z wynajmującym EUROBUT II s.c. NIP 7251984902, Regon 100590168 w składzie: 1) EUROBUT sp. j. Gabriela Broniarczyk, Barbara Pietrasik; 2) Zbigniew Broniarczyk; 3) Małgorzata Kapczyńska – Dopierała; 4) Wiesława Szczurtek (wszystkie osoby fizyczne wpisane do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Łodzi). Nowa umowa zastąpiła umowę nr 15/2002 z dnia 24 października 2002 roku. Przedmiotem najmu był lokal przy ul. Piotrkowskiej **71** o powierzchni 170,70 m². Najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności gastronomicznej. Czynsz najmu od 1 lipca 2010 roku:

- powierzchnia sali 119,47 m² wg stawki 63,91 zł/m² = 7.635,33 zł netto + 1.679,77 zł (VAT),
- powierzchnia zaplecza – 51,23 m² wg stawki 47,56 zł/m² = 2.436,50 zł netto + 536,03 zł (VAT).

Razem – **12.287,63** zł brutto.

W dniu 30 czerwca 2010 roku Miasto Łódź reprezentowane przez p.o. Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi – Andrzeja Chojnackiego zawarło umowę nr **7/2010** na czas nieokreślony z wynajmującym EUROBUT II s.c. NIP 7251984902, Regon 100590168 w składzie: 1) EUROBUT sp. j. Gabriela Broniarczyk, Barbara Pietrasik; 2) Zbigniew Broniarczyk; 3) Małgorzata Kapczyńska – Dopierała; 4) Wiesława Szczurtek (wszystkie osoby fizyczne wpisane do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Łodzi). Nowa umowa uchyliła umowę nr 1/98 z dnia 1 marca 1998 roku. Przedmiotem najmu był lokal przy ul. Piotrkowskiej **102** o powierzchni 106,38 m². Najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności gastronomicznej. Czynsz najmu od 1 lipca 2010 roku:

- powierzchnia sali 97,02 m² wg stawki 52,81 zł/m² = 5.123,63 zł netto + 1.127,20 zł (VAT),
- powierzchnia zaplecza – 9,36 m² wg stawki 39,31 zł/m² = 367,94 zł netto + 80,95 zł (VAT).

Razem – **6.699,72** zł brutto.

W dniu 3 kwietnia 2017 roku kontrolujący wystąpili o sporządzenie wykazu lokali użytkowych położonych w strefie „0”, w przypadku których zmiana najemcy lokalu użytkowego nastąpiła za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi w związku z zaistnieniem szczególnych okoliczności innych niż wymienione w §3 zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych (ze zm.)⁴. W wykazie sporządzonym w dniu 4 kwietnia 2017 roku, p.o. Zastępcy Dyrektora ds. Zasobów Zewnętrznych – Piotr Łyczkowski wymienił jedynie dwa lokale położone w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 1U i 102 2U wynajmowane na podstawie umów z dnia 30 czerwca 2010 roku do dnia 31 maja 2015 roku.

W okresie od dnia 26 marca 2010 roku, tj. dnia w którym wpłynęły wnioski/pisma o sygn. IV ZOP 0717-3/2/10 i sygn. IV ZOP 0717-3/3/10 do dnia podpisania nowych umów najmu o nr 6/2010 i 7/2010, §3 ust. 5 zarządzenia nr 1282/V/07 w brzmieniu uwzględniającym zmiany wprowadzone zarządzeniem nr 3466/V/09 (przepis na który powoływał się wnioskodawca w ww. pismach), wskazywał co następuje:

*„Zmiana najemcy lokalu w szczególnych warunkach, **innych niż wymienione w § 3** może nastąpić wyłącznie za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi.”*

Jednocześnie w § 3 ust. 1 pkt 2 przedmiotowe zarządzenie stanowiło, że zmiana najemcy lokalu użytkowego może nastąpić, gdy:

„2) najemca lokalu użytkowego wystąpi o zmianę strony umowy najmu przez przystąpienie do umowy po stronie najemcy osób fizycznych (osoby), z którymi prowadzi wspólnie działalność gospodarczą albo zawarcie umowy ze spółką osobową w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, której jest udziałowcem, pod następującymi warunkami:

a) najemca lokalu użytkowego:

- nie zalega z należnościami z tytułu najmu,*
- wyrazi zgodę na przekazanie lokalu do przetargu (konkurs ofert) w czasie trwania umowy najmu,*
- złoży oświadczenie, że obowiązująca umowa najmu ulega rozwiązaniu w terminie 7 dni od zakończenia przetargu;*

b) podmiot ubiegający się o najem skorzysta z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu ze stawką czynszu równą najwyższej stawce zaoferowanej w przetargu, a w przypadku braku ofert, przyjmie stawkę czynszu ustaloną w drodze negocjacji, nie niższą od dotychczasowej stawki.”

Jak wynika z analizy regulacji § 3 zarządzenia nr 1282/V/07 ze zm., niedopuszczalna była zmiana najemcy lokali użytkowych położonych przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i nr 102 na podstawie §3 ust. 5 zarządzenia, ponieważ omówiony stan faktyczny odpowiadał

⁴ Zarządzenie nr 1282/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych, a następnie zmiany tego zarządzenia, w ostatnim ustępie §3 przewidywał zmianę najemcy lokalu użytkowego w szczególnych warunkach/okolicznościach, innych niż wymienione w §3, która miała nastąpić za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi.

warunkom § 3 ust. 1 pkt 2 zarządzenia. Zastosowanie jednak trybu przewidzianego w § 3 ust. 1 pkt 2 wiązało się z koniecznością spełnienia warunków określonych w tym przepisie. W oparciu o dokumentację źródłową stwierdzono, że podpisanie umów nr 6/2010 oraz 7/2010 nastąpiło z pominięciem zbadania, czy najemca lokali użytkowych, tj. EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B Pietrasik nie zalega z należnościami z tytułu najmu. Kontrolowana dokumentacja zawierała jednak zaświadczenie z dnia 29 lipca 2010 roku podpisane przez Witolda Ślawnickiego – Dyrektora AN Centrum II, w którym wskazano, że na koncie finansowym lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 102 najemcy EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik nr ewid. 402076038 nie występują zaległości czynszowe w opłatach. Należy jednak zaznaczyć, że ww. zaświadczenie zostało wystawione już po podpisaniu umowy nr 7/2010, kiedy najemcą były już cztery podmioty wchodzące w skład spółki cywilnej oraz zaświadczenie stwierdzało, że umowa najmu zawarta w dniu 24 kwietnia 1997 roku jest aktualna na dzień wystawienia zaświadczenia. Ponadto nie przedłożono podobnego zaświadczenia w zakresie lokalu położonego przy Piotrkowskiej 71. Udostępniono natomiast wydruk ewidencji księgowej – kartoteka konta nr 403406611 za cały 2010 rok (brak daty wydruku, jednak ujęcie księgowania z drugiej połowy 2010 roku oznacza, że wydruk również pochodził z okresu po podpisaniu umowy nr 6/2010). Kartoteka konta nr 403406611 w zakresie lokalu nr 71 1U dotyczyła jednak EUROBUT s.c., a ponadto zapisy księgowe oscylujące w granicach 180 zł miesięcznie wskazywały, że ewidencja nie dotyczy czynszu najmu, a raczej pozostałych opłat np. wody, ścieków, odpadów.

Dodatkowo najemca nie wyraził zgody na przekazanie lokali do przetargu (konkurs ofert) w czasie trwania umowy najmu, nie złożył oświadczeń, że obowiązujące umowy najmu ulegają rozwiązaniu w terminie 7 dni od zakończenia przetargu, wreszcie nowi najemcy nie mieli okazji skorzystać z prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu ze stawką czynszu równą najwyższej stawce zaoferowanej w przetargu, a w przypadku braku ofert, stawką czynszu ustaloną w drodze negocjacji, nie niższą od dotychczasowej stawki – ponieważ nie przeprowadzono przetargu.

2. W zakresie lokali użytkowych położonych w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, kontrolujący ustalili, że Miasto Łódź nieprawidłowo obniżyło dotychczasowe stawki czynszu o 50%.

Pismem z dnia 3 marca 2009 roku (wpływ do Urzędu w dniu 3 marca 2009 roku) Gabriela Broniarczyk i Barbara Pietrasik, reprezentując EUROBUT sp. j., wystąpiły do Wydziału Budynków i Lokali z prośbą o wyrażenie zgody na przekwalifikowanie lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 102 na działalność gastronomiczną – restaurację.

Pismem z dnia 26 czerwca 2009 roku sygn. BL.I.71442-129/2009/UW, Zastępca Dyrektora Budynków i Lokali – Andrzej Chojnacki wyraził zgodę na zmianę działalności na jaką został wynajęty lokal przy ul. Piotrkowskiej 102 z handlu na gastronomię. W piśmie stwierdzono ponadto, że pozostałe warunki umowy najmu nie ulegają zmianie, zaś sama zmiana zapisów umowy najmu lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102 w zakresie prowadzonej w nim

działalności nastąpi po zakończeniu prac remontowych i dopuszczeniu lokalu do użytkowania. Wówczas najemca miał zgłosić się w celu przygotowania i podpisania aneksu zmieniającego umowę najmu. Kontrolowana dokumentacja nie zawierała jednak takiego aneksu. Informacja o prowadzeniu działalności gastronomicznej w ww. lokalu pojawiała się w umowie nr 7/2010 z dnia 30 czerwca 2010 roku.

W przedłożonym materiale źródłowym znajdowała się również decyzja o warunkach zabudowy nr PPZ.I.584/09 wydana po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 23 lipca 2009 roku przez EUROBUT II s.c. – ustalono warunki zabudowy polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu handlowego na gastronomiczny na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 102.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2010 roku (wpływ do Urzędu w dniu 21 kwietnia 2010 roku) Gabriela Broniarczyk i Barbara Pietrasik, reprezentujący EUROBUT sp. j., wystąpiły do Wydziału Budynków i Lokali z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę warunków najmu lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 71 na lokal gastronomiczny, czyli przywrócenie jego poprzedniej funkcji (lokal do 2002 roku pełnił funkcję gastronomiczno - handlową).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2010 roku sygn. BL.I.7148/138/09/10/KB, Zastępca Dyrektora Budynków i Lokali – Jacek Marszałek wyraził zgodę na zmianę działalności na jaką został wynajęty lokal przy ul. Piotrkowskiej 71 z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. W piśmie stwierdzono ponadto, że pozostałe warunki umowy najmu nie ulegają zmianie, zaś sama zmiana zapisów umowy najmu lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 71 w zakresie prowadzonej w nim działalności nastąpi po zakończeniu prac remontowych i dopuszczeniu lokalu do użytkowania. Wówczas najemca miał zgłosić się w celu przygotowania i podpisania aneksu zmieniającego umowę najmu. Kontrolowana dokumentacja nie zawierała jednak takiego aneksu. Informacja o prowadzeniu działalności gastronomicznej w ww. lokalu pojawiała się w umowie nr 6/2010 z dnia 30 czerwca 2010 roku.

W dniu 16 lipca 2010 roku do Wydziału Budynków i Lokali wpłynęły dwa wnioski (...) ⁵ datowane na dzień 13 lipca 2010 roku, w których wystąpiła ona o wyrażenia zgody na zmianę warunków najmu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 w Łodzi, poprzez ustalenie stawki czynszu w wysokości 50% stawki dotychczasowej, na zasadach wynikających z §2 ust. 1 i 3 zarządzenia nr 1282/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

We wnioskach wskazano, że umowa najmu lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 71 w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź a EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik zawarta została w dniu 24 października 2002 roku.

⁵ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

W przypadku lokalu przy Piotrkowskiej 102 wskazano na zawarcie umowy najmu w dniu 25 sierpnia 2010 roku (a więc w przyszłości w stosunku do daty złożenia wniosku).

W dniu 20 października 2008 roku pomiędzy EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik a Zbigniewem Broniarczykiem, Małgorzatą Kapczyńską – Dopierałą oraz Wiesławą Szczurtek została zawarta umowa, na mocy której dotychczasową spółkę przekształcono w EUROBUT II s.c. EUROBUT sp. j., G. Broniarczyk, B. Pietrasik, Z. Broniarczyk, M. Kapczyńska-Dopierała, W. Szczurtek, mającą na celu prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą EUROBUT II s.c. w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 oraz ul. Piotrkowskiej 102 w Łodzi. Dotychczas w lokalach tych prowadzona była działalność handlowa, natomiast zamiarem spółki jest zmiana przedmiotu działalności gospodarczej na działalność gastronomiczną⁶. Umowa najmu przedmiotowych lokali trwa przez okres 5 lat, jak również po stronie najemcy nastąpiła zmiana działalności gospodarczej.

Z powyższego wnioskodawca wywiódł, że zachodzą przesłanki wynikające z § 2 ust. 3 ww. zarządzenia, do zmiany warunków najmu poprzez obniżenie stawki czynszu do wartości 50% dotychczasowej wysokości. Wskazał jednocześnie, że aktualna stawka czynszu dla lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 71 wynosiła 63,91 zł/m² (od 119 m²) oraz 47,56 zł/m² (od 51,23 m²), natomiast od lokalu położonego przy Piotrkowskiej 102 wynosiła 52,81 zł/m² (od 97 m²) i 39,31 zł/m² (od 9,37 m²)⁷. Wnioskodawca podniósł także, iż EUROBUT II s.c. planuje podejmowanie dalszych inwestycji w strefie ul. Piotrkowskiej, co wymaga wysokich nakładów finansowych przy jednoczesnym spadku rentowności usług gastronomicznych.

Stosownie do treści § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2007 roku w brzmieniu obowiązującym w 2010 roku: „W przypadku zmiany działalności gospodarczej przez najemcę lokalu użytkowego, którego najem trwa co najmniej przez okres 5 lat, dopuszcza się ustalenie stawki czynszu niższej niż dotychczasowa. Ustalona stawka wynosi 50 % stawki dotychczasowej, przy czym nie może być niższa niż minimalna stawka czynszu dla danego rodzaju działalności określona w załączniku Nr 2 do właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie podziału miasta na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych. Decyzję w tej sprawie każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta Łodzi po uzyskaniu opinii zespołu wyłonionego z Rady Przedsiębiorców.”

Pismami z dnia 10 sierpnia 2010 roku, o sygn. BL.I-71442/213/10/EB, p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Jacek Marszałek wystąpił do Zespołu Opiniującego Rady Przedsiębiorców przy Prezydencie Miasta Łodzi o wydanie opinii (na podstawie §2 ust. 3 zarządzenia nr

⁶ Zgodnie z korespondencją dotyczącą zmiany rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu 102, najemca wskazywał, że do 31 grudnia 2009 roku zaadoptuje lokal do działalności gastronomicznej. Tymczasem w treści wniosku złożonego w połowie 2010 roku najemca nadal posługuje się czasem przyszłym.

⁷ Stawki wskazane we wnioskach były tymi wynikającymi z umów 6/2010 i 7/2010, jednak wystąpiły nieznaczące rozbieżności w zakresie powierzchni wskazanej w tych umowach.

1282/V/07) w sprawie zastosowania stawki czynszu najmu w wysokości 31,95 zł/m² dla powierzchni lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Piotrkowskiej 71 i 26,40 zł/m² dla powierzchni lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Piotrkowskiej 102. Opisując w przedmiotowych pismach stan faktyczny stwierdzono m.in.: Spółka cywilna EUROBUT II jest najemcą wymienionych lokali na podstawie umów najmu nr 6/2010 i nr 7/2010 zawartych z Miastem Łódź w dniu 30 czerwca 2010 roku. Spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu, tj. spółki jawnej EUROBUT (teza postawiona w przypadku lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71)⁸. W przypadku lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102 stwierdzono natomiast, że spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu, tj. spółki cywilnej EUROBUT. Lokale były przeznaczone na prowadzenie działalności w zakresie handlu artykułami przemysłowymi. We wniosku dotyczącym lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71 stwierdzono, że w grudniu 2009 roku najemca lokalu zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę prowadzonej działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. W zakresie lokalu położonego przy Piotrkowskiej 102 wskazano natomiast, że w kwietniu 2009 roku najemca wystąpił o zmianę prowadzonej w lokalu działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. Jednocześnie wg wniosków od czerwca 2009 roku w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 była prowadzona działalność gastronomiczna.

Należy zaznaczyć, że powyższe twierdzenie dotyczące daty prowadzenia działalności gastronomicznej było niespójne z dokumentacją opisaną szczegółowo w protokole kontroli.

Na zakończenie wniosków o opinię Zespołu Opiniującego Rady Przedsiębiorców przy Prezydencie Miasta Łodzi stwierdzono, że w załączeniu przekazuje się kopię pisma spółki cywilnej EUROBUT II, przy czym nie sprecyzowano o jakie pismo chodzi.

Kontrolowana dokumentacja zawierała dwie notatki służbowe datowane na dzień 9 sierpnia 2010 roku, w których inspektor Elżbieta Bończak wskazała m.in.:

- w zakresie lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 71: „[...] od maja 2010 r. w lokalu prowadzona jest działalność gastronomiczna”;
- w zakresie lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102: „[...] Zmiana działalności z handlu art. przemysłowymi na gastronomię. Pismo BL.I.71442/129/2009/UW z 10.04.2009 r. i 26.06.2009r.”

Pismami z dnia 7 września 2010 roku Zespół Opiniujący Rady Przedsiębiorców przy Prezydencie Miasta Łodzi pozytywnie zaopiniował zaproponowaną przez Wydział Budynków i Lokali stawkę czynszu w wysokości 31,95 zł/m² dla lokalu

⁸ Przedmiotowe twierdzenie było dalece wątpliwe, ponieważ poprzedni najemca (spółka jawna) wszedł jedynie w skład nowego najemcy będącego w istocie zbiorem podmiotów i przedsiębiorców – spółki cywilnej.

przy ul. Piotrkowskiej 71 o pow. 170,70 m² oraz w wysokości 26,40 zł/m² dla lokalu przy ul. Piotrkowskiej 102 o pow. 106,38 m², „[...]która zgodnie z wnioskiem najemcy, po zmianie działalności z handlowej wykorzystywana będzie na działalność usługową - gastronomię”.

Pismami z dnia 16 września 2010 roku o sygn. BL.I-71442/213/10/EB, p.o. Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Andrzej Chojnacki wystąpił do Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi o wydanie opinii dotyczącej obniżenia stawki czynszu za najem lokali użytkowych znajdujących się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, w związku ze zmianą rodzaju działalności wykonywanej z handlowej na gastronomiczną. Ostatnie słowa wniosków brzmiały jednak: **„[...] proszę o akceptację stanowiska Wydziału w powyższej sprawie”**. Należy zauważyć, że przedmiotowe pisma opisywały stan faktyczny związany z najmem lokali użytkowych znajdujących się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, jednak nie zawierały jednoznacznego stwierdzenia, że Wydział Budynków i Lokali stoi na stanowisku, iż należy obniżyć stawki czynszu o 50% oraz nie załączono do nich innych dokumentów np. wniosków najemcy o obniżenie stawki czynszu o 50% (z pism nie wynika okoliczność załączenia takich dokumentów). Opisując w przedmiotowych pismach stan faktyczny stwierdzono m.in.: Spółka cywilna EUROBUT II jest najemcą wymienionych lokali na podstawie umów najmu nr 6/2010 i nr 7/2010 zawartych z Miastem Łódź w dniu 30 czerwca 2010 roku. Spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu, tj. spółki jawnej EUROBUT (teza postawiona w przypadku lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71). W przypadku lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102 stwierdzono natomiast, że spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu, tj. spółki cywilnej EUROBUT (uwagi analogiczne jak we wcześniejszej wystąpieniu). Lokale były przeznaczone na prowadzenie działalności w zakresie handlu artykułami przemysłowymi. We wniosku dotyczącym lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71 stwierdzono, że w grudniu 2009 roku najemca lokalu zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę prowadzonej działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. W zakresie lokalu położonego przy Piotrkowskiej 102 wskazano natomiast, że w kwietniu 2009 roku najemca wystąpił o zmianę prowadzonej w lokalu działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. Jednocześnie wg wniosków od czerwca 2009 roku w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 była prowadzona działalność gastronomiczna. Należy zaznaczyć, że powyższe twierdzenie było niespójne z dokumentacją opisaną w protokole kontroli.

Pismami z dnia 27 września 2010 roku o sygn. BL.I-71442/213/10/EB, p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Jacek Marszałek wystąpił do Wiceprezydenta Miasta Łodzi – Marcina Bugajskiego. Opisując stan faktyczny w ww. pismach z dnia 27 września 2010 roku ponownie stwierdzono m.in.: Spółka cywilna EUROBUT II jest najemcą wymienionych lokali na podstawie umów najmu nr 6/2010 i nr 7/2010 zawartych z Miastem Łódź w dniu 30 czerwca 2010 roku. Spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu,

tj. spółki jawnej EUROBUT (teza postawiona w przypadku lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71). W przypadku lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102 stwierdzono natomiast, że spółka cywilna EUROBUT II jest kontynuatorem i następcą, powstałym w wyniku przekształcenia pierwszego najemcy lokalu, tj. spółki cywilnej EUROBUT (uwagi analogiczne jak we wcześniejszej części wystąpienia). Lokale były przeznaczone na prowadzenie działalności w zakresie handlu artykułami przemysłowymi. We wniosku dotyczącym lokalu przy ul. Piotrkowskiej 71 stwierdzono, że w grudniu 2009 roku najemca lokalu zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę prowadzonej działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. W zakresie lokalu położonego przy Piotrkowskiej 102 wskazano natomiast, że w kwietniu 2009 roku najemca wystąpił o zmianę prowadzonej w lokalu działalności z handlu artykułami przemysłowymi na gastronomię. Jednocześnie wg wniosków od czerwca 2009 roku w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 była prowadzona działalność gastronomiczna. Powyższe twierdzenie było niespójne z dokumentacją opisaną w protokole kontroli.

W ww. pismach skierowanych do Wiceprezydenta Miasta Łodzi – Marcina Bugajskiego wystąpiono o: „[...] akceptację stanowiska Wydziału w powyższej sprawie”. Kontrolujący zwrócili uwagę, że przedmiotowe pisma opisywały: stan faktyczny związany z najmem lokali użytkowych znajdujących się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, stanowiska innych podmiotów, nie zawierały natomiast jednoznacznego stwierdzenia, że Wydział Budynków i Lokali uznaje, że należy obniżyć stawki czynszu o 50%.. Dodatkowo z pism wynika, że nie załączono do nich innych dokumentów w szczególności wniosków najemcy o obniżenie stawki czynszu o 50%.

Zgodnie z ostatnim zdaniem § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07 decyzję w przedmiotowej sprawie każdorazowo miał podejmować Prezydent Miasta Łodzi po uzyskaniu opinii zespołu wyłonionego z Rady Przedsiębiorców. Powyższe jest tym bardziej istotne, że kontrolowana dokumentacja nie zawierała zgody Prezydenta Miasta Łodzi wyrażonej w formie oddzielnego pisma dotyczącego zmniejszenia stawki czynszu o 50% za najem lokali użytkowych położonych przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, a jedynie na pismach z dnia 27 września 2010 roku zamieszczono pieczęć Wiceprezydenta Miasta Łodzi Marcina Bugajskiego z odręcznym dopiskiem „zgoda”.

Dodatkowo kontrolowany materiał źródłowy nie zawierał aneksów do umowy nr 6/2010 i nr 7/2010. Przedłożono jedynie pismo p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali – Jacka Marszałka z dnia 30 września 2010 roku, w którym poinformowano EUROBUT II s.c., że wniosek spółki został przedstawiony Wiceprezydentowi Miasta Łodzi. „Prezydent zaakceptował propozycję Wydziału Budynków i Lokali UMŁ dokonania obniżenia miesięcznej stawki czynszu najmu w lokalach przy ul.:

- Piotrkowskiej 71 (pow. 170,70 m²) do wysokości 31,95 zł [...],

- Piotrkowskiej 102 (pow. 106,38 m²) do wysokości 26,40 [...]

Pozostałe warunki umów nie ulegają zmianie. Celem dopełnienia czynności formalnoprawnych w sprawie ujętej niniejszym pismem, proszę zgłosić się do

Wydziału Budynków i Lokali UMŁ [...]”. W dolnej części ww. pisma zamieszczono adnotację o otrzymaniu w dniu 30 września 2010 roku.

Brak spisania aneksów do umowy nr 6/2010 i 7/2010 wskazuje na niewypełnienie zapisów §2 ust. 6 tych umów, zgodnie z którymi „Zmiany stawek czynszu dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do umowy.” Przedmiotowa sytuacja jest tym bardziej wątpliwa jeżeli weźmiemy pod uwagę, że nieznaczne waloryzacje stawek czynszu dokonywane były za pośrednictwem aneksów do umów najmu, natomiast zaniechano spisania aneksu w sytuacji obniżenia stawki czynszu o 50%. Fakt braku aneksów do umów nr 6/2010 i nr 7/2010 został potwierdzony w wyjaśnieniach cytowanych w protokole kontroli.

Przeprowadzona analiza treści wniosków kierowanych z Wydziału Budynków i Lokali do innych komórek Urzędu Miasta Łodzi oraz Wiceprezydenta Miasta Łodzi prowadzi do wniosku, że były one konstruowane w sposób nieprecyzyjny i mogły wprowadzać w błąd adresatów, np. poprzez występowanie rozbieżności w zakresie terminu zmiany działalności gospodarczej (problematyka uszczegółowiona w protokole kontroli). Potwierdzeniem tak postawionej tezy jest fakt, że umowy nr 6/2010 i nr 7/2010 rozróżniały stawki dla dwóch rodzajów powierzchni w wynajmowanych lokalach, natomiast wnioski o opinię/zgodę jakie były wytwarzane w Wydziale Budynków i Lokali wskazywały powierzchnię całkowitą wynajmowanych lokali i jedynie najwyższą stawkę, która zgodnie z umowami dotyczyła części powierzchni danego lokalu.

Wnioski złożone w dniu 16 lipca 2010 roku do Wydziału Budynków i Lokali podpisane przez (...) ⁹, dotyczące ustalenia stawki czynszu w wysokości 50% stawki dotychczasowej, na zasadach wynikających z §2 ust. 1 i 3 zarządzenia nr 1282/V/07, także wyodrębniały dwa rodzaje powierzchni w każdym z omawianych lokali i przypisywały im dwie odrębne stawki odpowiednio do rodzaju powierzchni. Tymczasem w żadnym z pism/wniosków o opinie wychodzących z Wydziału Budynków i Lokali nie podzielono powierzchni lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i nr 102 zgodnie z umowami, a jedynie wskazywano powierzchnię ogólną i stawkę najwyższą dotyczącą części lokalu nazywanej „salą”. Nawet w piśmie z dnia 30 września 2010 roku, w którym poinformowano EUROBUT II s.c., że wniosek spółki został przedstawiony Wiceprezydentowi Miasta Łodzi, który zaakceptował propozycję Wydziału Budynków i Lokali UMŁ dokonania obniżenia miesięcznej stawki czynszu najmu w lokalach przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i nr 102 przypisano jedną stawkę do całej powierzchni lokali. Tym samym wystąpiło domniemanie, że w obu lokalach położonych przy Piotrkowskiej nr 71 i nr 102 ujednociono stawkę czynszu do wysokości 50% poprzedniej stawki od powierzchni sali do całej powierzchni lokalu. Inne informacje wynikają jednak z dalszych aneksów dotyczących waloryzacji stawek czynszu (zob. protokół kontroli).

⁹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

W zakresie zmiany warunków najmu w związku ze zmianą działalności gospodarczej najemcy lokalu użytkowego położonego przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i nr 102, RIO w Łodzi doszła do następujących wniosków:

- 1) W ocenie Izby zastosowanie § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych - w brzmieniu obowiązującym w 2010 roku (regulacja cytowana we wcześniejszej części protokołu) wymagało kumulatywnego zaistnienia co najmniej następujących okoliczności: konkretny lokal użytkowy jest wynajmowany przez konkretnego najemcę przez okres minimum 5 lat i najemca ten zmienia rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu. Niedopuszczalne było zastosowanie obniżenia czynszu o 50% stawki dotychczasowej w sytuacji niezastnienia łącznego którejkolwiek z ww. przesłanek, np. w sytuacji, gdy konkretny lokal użytkowy był wynajmowany przez konkretnego najemcę, który zmienił rodzaj prowadzonej działalności w tym wynajmowanym lokalu, jednak wynajmował go tylko kilka miesięcy. Nie ulega wątpliwości, że w takiej sytuacji najemcy nie przysługiwało zmniejszenie stawki czynszu o 50% nawet w przypadku, gdy lokal przez niego najmowany był przez wiele poprzednich lat wynajmowany przez inny/e podmiot/y. Uznanie, że 5-letni okres najmu lokalu użytkowego nie musi być nierozłącznie związany z danym (konkretnym) najemcą prowadzi do wniosku, że co do zasady przesłanki stosowania obniżenia czynszu o 50%, spełniałyby wszystkie lokale wynajmowane w strefie 0. Najczęściej bowiem w 2010 roku ich najem przez różnych najemców mógł trwać kilkadziesiąt lat. W takim przypadku nietrudno wyobrazić sobie sytuację polegającą na tym, że najemca X wynajmujący od 5 m-cy lokal Y, występuje o zmniejszenie czynszu o 50%, ponieważ zmienił działalność z handlowej na gastronomiczną, a lokal był wynajmowany już od 30 lat jednak na rzecz różnych podmiotów. Czynsz zostaje obniżony. Po upływie kolejnych 5-ciu miesięcy najemca X wynajmujący lokal Y już 10 m-cy, występuje o zmniejszenie czynszu o kolejne 50% (do minimalnej stawki wynikającej z zarządzenia), ponieważ zmienił działalność z gastronomicznej na handlową.

W opinii Izby w omówionym stanie faktycznym dotyczącym lokali użytkowych przy ul Piotrkowskiej 71 i 102, Miasto Łódź nie mogło na podstawie § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07 zastosować obniżenia dotychczasowej stawki czynszu o 50%, ponieważ w dniu 30 czerwca 2010 roku ww. lokale zostały wynajęte nowemu podmiotowi (umowy nr 6/2010 i 7/2010), tj. EUROBUT II s.c. EUROBUT sp. j., G. Broniarczyk, B. Pietrasik, Z. Broniarczyk, M. Kapczyńska-Dopierała, W. Szczurtek. Nowy najemca był spółką cywilną, która w istocie stanowiła sumę odrębnych podmiotów, odrębnych przedsiębiorców.

Stosownie do treści art. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1829 ze zm.) - przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność

gospodarczą (ust. 1). Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej (ust. 2). W przypadku EUROBUT II s.c. EUROBUT sp. j., G. Broniarczyk, B. Pietrasik, Z. Broniarczyk, M. Kapczyńska-Dopierała, W. Szczurtek, działalność gospodarczą prowadziły cztery odrębne podmioty: a) spółka osobowa - wypis z KRS 0000095983, z dnia 1 marca 2010 roku dotyczący EUROBUT sp. j. G. Broniarczyk, B. Pietrasik (REGON 471031197), b) Małgorzata Kapczyńska - Dopierała - zaświadczenie o zmianie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 20 lutego 2009 roku, c) Zbigniew Broniarczyk - zaświadczenie o zmianie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 19 lutego 2009 roku, d) Wiesława Szczurtek - zaświadczenie o zmianie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 20 lutego 2009 roku. Poprzedni najemca lokali położonych przy ul. Piotrkowskiej nr 71 i 102 wszedł w skład spółki cywilnej, jednak nie oznacza to, że ta spółka cywilna powstała z przekształcenia spółki osobowej. Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1568 ze zm.), w art. 551 § 2 przewiduje przekształcenie spółki cywilnej w spółkę handlową, inną niż spółka jawna, jednak nie dopuszcza odwrotnej sytuacji¹⁰. Przepisy prawa nie przyznają spółce cywilnej osobowości prawnej, ani zdolności prawnej (spółka nie jest odrębnym podmiotem, nie może działać sama we własnym imieniu). **Biorąc powyższe pod uwagę obniżenie stawki czynszu o 50% w stosunku do dotychczasowej nastąpiło z naruszeniem § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07 (w dniu 30 czerwca 2010 roku nastąpiła zmiana najemcy lokali użytkowych położonych przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 – umowy nr 6/2010 i 7/2010).**

- 2) Odrębną kwestią dotyczącą możliwości zastosowania obniżenia dotychczasowej stawki czynszu o 50% na podstawie § 2 ust. 3 zarządzenia nr 1282/V/07, jest sposób określenia momentu, w którym nastąpiła zmiana działalności gospodarczej. Przedmiotowe zarządzenie nie określało jaki moment winien być uznany za zmianę działalności, tzn. czy będzie to: złożenie wniosku przez najemcę o zmianę rodzaju prowadzonej działalności, moment wyrażenia zgody na taką zmianę przez wynajmującego, moment zakończenia adaptacji lokalu do nowego rodzaju działalności, faktyczne rozpoczęcie prowadzenia zmienionej działalności itp. Dodatkowo, analiza udostępnionej dokumentacji wykazała niespójności w zakresie informacji określających potencjalny termin, w którym nastąpiła przedmiotowa zmiana działalności:

Korespondencja, w której EUROBUT sp. j. występował o wyrażenie zgody na przekwalifikowanie lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 102 na działalność gastronomiczną – restaurację wskazywała, że do dnia 1 lipca 2009 roku będzie w lokalu prowadzona działalność handlowa, rozpoczęcie

¹⁰ W Kodeksie spółek handlowych uregulowano: przekształcenie spółki osobowej w spółkę kapitałową, przekształcenie spółki kapitałowej w spółkę osobową, przekształcenie spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową, przekształcenie spółki osobowej w inną spółkę osobową oraz przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową.

remontu przewiduje się na dzień 1 lipca 2009 roku, zaś zakończenie na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Korespondencja, w której EUROBUT sp. j. występował o wyrażenie zgody na przekwalifikowanie lokalu użytkowego przy ul. Piotrkowskiej 71 na działalność gastronomiczną wskazywała: „[...]Jednocześnie zobowiązujemy się prowadzić działalność handlową do momentu rozpoczęcia remontu, tj. 1.07.2010 r. do końca 2010”.

W dniu 16 lipca 2010 roku do Wydziału Budynków i Lokali wpłynęły dwa wnioski (...) ¹¹, w których wystąpiła ona o wyrażenia zgody na zmianę warunków najmu lokali użytkowych znajdujących się przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102, poprzez ustalenie stawki czynszu w wysokości 50% stawki dotychczasowej. W przedmiotowych wnioskach nowy najemca posługiwał się czasem przyszłym pisząc o zmianie rodzaju działalności gospodarczej: „Dotychczas w lokalach tych prowadzona była działalność handlowa, natomiast zamiarem spółki jest zmiana przedmiotu działalności gospodarczej na działalność gastronomiczną.”

Korespondencja Wydziału Budynków i Lokali do Zespołu Opiniującego Rady Przedsiębiorców przy Prezydencie Miasta Łodzi, do Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej w Łodzi oraz do Wiceprezydenta Miasta Łodzi – Marcina Bugajskiego, wskazywała, że od czerwca 2009 roku w lokalach przy ul. Piotrkowskiej 71 i 102 była prowadzona działalność gastronomiczna.

W notatkach służbowych datowanych na dzień 9 sierpnia 2010 roku inspektor Elżbieta Bończak wskazała m.in.: - w zakresie lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 71: „[...] od maja 2010 r. w lokalu prowadzona jest działalność gastronomiczna”; - w zakresie lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej 102: „[...] Zmiana działalności z handlu art. przemysłowymi na gastronomię. Pismo BL.I.71442/129/2009/UW z 10.04.2009 r. i 26.06.2009r.”.

Kontrolowana dokumentacja zawierała decyzję nr DR-UA-I.114.2012 z dnia 1 marca 2012 roku, w drodze której zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu przy ul. Piotrkowskiej nr 71 na pub.

Udostępniono także zezwolenia na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych w lokalach przy ul. Piotrkowskiej nr 102 i 71. Najwcześniej wydane z przedłożonych zezwoleń dotyczące sprzedaży i podawania napojów alkoholowych w lokalu przy ul. Piotrkowskiej 102 pochodziły z dnia 30 września 2011 roku, z kolei w przypadku lokalu położonego przy ul. Piotrkowskiej nr 71 pierwsze zezwolenia zostały wydane dopiero w dniu 24 kwietnia 2012 roku.

¹¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

Powyższe rozbieżne informacje pozwalają poddać w wątpliwość faktyczny termin, w którym nastąpiła zmiana działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach przy ul Piotrkowskiej nr 71 i nr 102.

II.

Informując o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Dyrektora o podjęcie działań mających na celu ich wyeliminowanie oraz zapobieżenie występowaniu w przyszłości. W związku z powyższym RIO w Łodzi kieruje następujące **wnioski pokontrolne**:

1. Dokonując wyboru ofert na najem lokali użytkowych, przestrzegać wymogów określonych w regulaminie publicznego przetargu pisemnego na wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych w ramach wyznaczonego przez organizatora sposobu ich zagospodarowania.
2. Zapewnić przestrzeganie zapisu § 7 ust. 1 uchwały nr XI/186/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi, zgodnie z którym umowy najmu zawiera się po złożeniu przez przyszłego najemcę zabezpieczenia majątkowego stanowiącego równowartość dwunastomiesięcznego czynszu.
3. Zapewnić przestrzeganie regulacji wewnętrznych dotyczących zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych¹².
4. Zapewnić należyte dokumentowanie okoliczności faktycznych mających znaczenie z punktu widzenia unormowań dotyczących zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Dyrektora o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w II części wystąpienia pokontrolnego przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby.

Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby.

¹² Na podstawie strony: <http://bip.uml.lodz.pl> , ustalono, że aktualnie obowiązuje zarządzenie nr 3269/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 kwietnia 2016 roku w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych.

Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości
Prezydent Łodzi