

DOA-OP-II.0003.92.2015

Łódź, dnia 19-02-2015 r.

Pani
Urszula Niziołek – Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

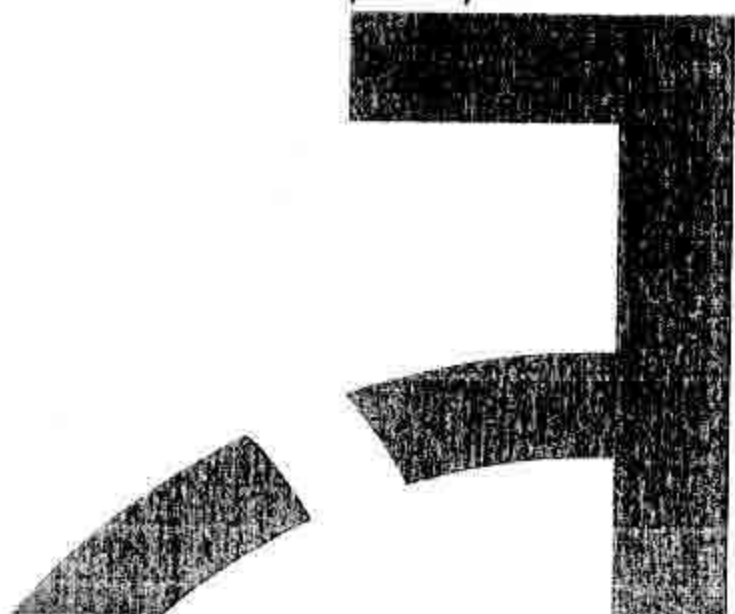
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 08
fax +48 (42) 638 42 14
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

W nawiązaniu do Pani interpelacji zgłoszonej w okresie międzysesyjnym w dniu 11 lutego 2015 r., dotyczącej nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 50, oznaczonej jako działka nr 404/1 w obrębie S-1 o powierzchni 1331 m², stanowiącej zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr LD1M/00004568/1 współwłasność Gminy Łódź (do 7/8 części) i „TONI SPEDITION” Sp. z o.o. (do 1/8 części), pozostającej w zarządzie Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Śródmieście, uprzejmie informuję:

Na terenie nieruchomości znajduje się kompleks budynków mieszkalno – użytkowych (front oraz prawa, lewa i poprzeczna oficyna), wyposażonych w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną oraz gazową.

Budynek frontowy (niepodpiwniczony) oraz prawej oficyny (podpiwniczony) to obiekty czterokondygnacyjne, o powierzchni zabudowy 613,00 m², wzniesione w konstrukcji tradycyjnej w 1880 r. Szacunkowy stopień zużycia technicznego określono na poziomie 30%, co oznacza stan średni (wg protokołu z oględzin nieruchomości dokonanych w dniach 26-31 lipca 2013 r. przy udziale rzeczoznawcy majątkowego). Budynek lewej oficyny to obiekt częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 252,00 m², wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej w 1880 r. Szacunkowy stopień zużycia technicznego określono na poziomie 30%, co w ww. protokole określono jako stan średni. Budynek poprzecznej oficyny to obiekt niepodpiwniczony, trzykondygnacyjny, o powierzchni zabudowy 92,00 m², wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej w 1880 r. Szacunkowy stopień zużycia technicznego określono na poziomie 50%, co w ww. protokole określono jako stan zły.

W opisywanych budynkach usytuowanych jest łącznie 25 lokali mieszkalnych oraz 12 lokali użytkowych.



Z uwagi na stan prawny przedmiotowej nieruchomości oraz zapisy art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), lokale w nieruchomości przy ulicy Piotrkowskiej 50 już obecnie nie stanowią mieszkaniowego zasobu Gminy i taka sytuacja będzie miała również miejsce po zbyciu przez Miasto swojego udziału. W lokalach, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie obowiązują stawki czynszu określone przez Prezydenta Miasta Łodzi. Nie mają również zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu, określone w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016, przyjętym uchwałą Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r., zmienionym uchwałą Nr LXXII/1516/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 października 2013 r.

Jak z powyższego wynika, najemcy lokali w przedmiotowej nieruchomości wnoszą opłaty za korzystanie z lokali na rzecz wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy Piotrkowskiej 50, w imieniu których nieruchomością zarządza Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Śródmieście.

Z rozliczenia finansowego nieruchomości za lata 2012 – 2014 wynika, iż nieruchomość przyniosła dochód:

- w 2012 r. – 65 069,80 zł,
- w 2013 r. – 137 275,27 zł,
- w 2014 r. – 125 764,10 zł,

przy czym Miastu jako współwłaścicielowi przypada dochód w wysokości odpowiadającej posiadanemu w nieruchomości udziałowi.

Mając na względzie stan prawny przedmiotowej nieruchomości, wszelkie roboty remontowe realizowane mogą być przez zarządcę jedynie z przychodów z tej nieruchomości (wpływów za najem lokali bądź innych pożytków). Zarządzające nieruchomościami współwłasnymi jednostki Administracji Zasobów Komunalnych powinny tak kształtować stawki czynszu w administrowanych nieruchomościach współwłasnych, aby wpływy z tego tytułu pokrywały koszty ich utrzymania, bowiem wydatkowanie przez Administrację Zasobów Komunalnych środków publicznych na utrzymanie (remonty) tych nieruchomości, stanowiłoby naruszenie dyscypliny budżetowej.

Temat zniesienia współwłasności w nieruchomości przy ulicy Piotrkowskiej 50 poruszony został na spotkaniu Pani Prezydent z mieszkańcami, przeprowadzonym w dniu 10 marca 2012 r. i został wywołany przez najemców, którzy chcieliby wykupić od Miasta wynajmowane lokale z aktualnie obowiązującą bonifikatą. Z uwagi na fakt, iż Miasto jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy Piotrkowskiej 50, sprzedaż lokali w obecnym stanie prawnym nie jest możliwa.

W trakcie prowadzonego postępowania zmierzającego do nabycia przez Miasto udziału wynoszącego 1/8 części w nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 50, zwrócono się dwukrotnie do prywatnej spółki z zapytaniem, czy jest ona zainteresowana umownym zniesieniem współwłasności i za jaką kwotę proponuje sprzedaż swojego udziału.

W odpowiedzi spółka poinformowała, że jest zainteresowana umownym zniesieniem współwłasności w nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 50, wyłącznie poprzez wykupienie udziału 7/8 części należącego do Miasta Łodzi.

Zaznaczyć należy, że zniesienie współwłasności poprzez nabycie przez Miasto udziałów nastąpiłoby na podstawie wartości rynkowej, natomiast sprzedaż lokali na rzecz najemców nastąpiłaby z aktualnie obowiązującą bonifikatą, co z punktu widzenia finansów Miasta należy uznać za nieuzasadnione.

Po przeprowadzeniu analizy opłacalności utrzymywania kamienicy we własności Miasta, zarówno Wydział Budynków i Lokali jak i Wydział Majątku Miasta zajęł stanowisko, iż korzystniejszym rozwiązaniem ze względu na interes Miasta jest zbycie udziału Miasta do 7/8 części w przetargu nieograniczonym. Stanowisko takie zajęła również Pani Prezydent Miasta na Kolegium przeprowadzonym w dniu 7 lutego 2013 r.

W związku z powyższym podjęte zostały czynności zmierzające do sprzedaży. W związku z faktem, iż współwłaściciel w przewidzianym terminie nie zaakceptował warunków nabycia udziału Miasta w nieruchomości położonej przy ulicy Piotrkowskiej 50, przedmiotowy udział został przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

Do chwili obecnej odbyły się trzy przetargi nieograniczone w dniach: 9 maja 2014 r., 8 sierpnia 2014 r. i 6 lutego 2015 r., które zakończyły się wynikiem negatywnym.

Miasto, zaangażowane w programy rewitalizacji łódzkich kamienic, podejmując decyzję o sprzedaży udziału, nie posiadając środków na remont kamienic, które nie należą do zasobu Miasta, stwarza możliwość wyremontowania nieruchomości przez prywatnego inwestora. Po ewentualnym zbyciu udziału przez Miasto, obecni najemcy kamienicy przy ulicy Piotrkowskiej 50 w dalszym ciągu pozostaną najemcami, tylko już w kamienicy będącej własnością osoby / osób prywatnych.

Wiceprezydent Miasta


Agnieszka NOWAK

Do wiadomości:

- Przewodniczący Rady Miejskiej
Pan Krzysztof Kacprzak
- Wydział Organizacyjno - Prawny