



DOA-OP-II.0003.373.2015

Łódź, dnia 23 czerwca 2015 r.

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel: +48 42 638 41 08  
fax: +48 42 638 42 14  
e-mail: gablinski@um.lodz.pl  
www.um.lodz.pl

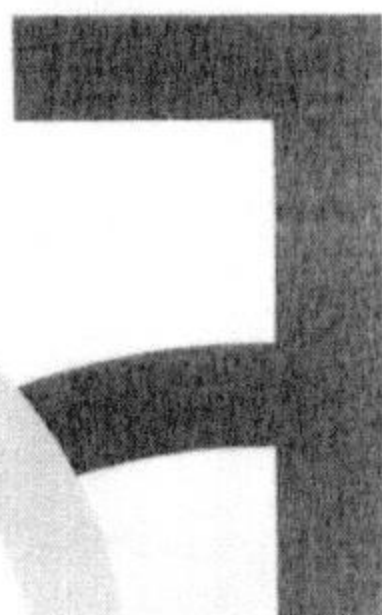
Pani  
Urszula Niziołek – Janiak  
Radna Rady Miejskiej  
w Łodzi

W związku z kolejną interpelacją Pani Radnej, złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 16 kwietnia 2015 r., dotyczącą uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Wigury 16, wyjaśniam co następuje.

W 2006 roku Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła z wnioskiem do ówczesnego Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Łodzi o uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości. W tym samym roku tenże Wydział skierował pismo do zarządcy nieruchomości z prośbą o sporządzenie, w oparciu o inwentaryzację, rozliczenia udziałów.

W związku z brakiem odpowiedzi w 2007 roku Wydział ponowił swoją prośbę. Dopiero wówczas Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła do ówczesnej Administracji Nieruchomościami Łódź – Śródmieście "Katedralna" o zlecenie wykonania inwentaryzacji nieruchomości.

W 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa przekazała powyższe opracowanie wraz z uchwałą o przyjęciu inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej wykonanej w 2008 roku z uwzględnieniem korekt z 2009 roku. Opracowanie to wykazało, iż dwa lokale mieszkalne (nr 3 – wyodrębniony oraz nr 8 – najem) faktycznie położone są na dwóch nieruchomościach (pół pokoju znajduje się na działce nr 124/13, a pół na działce nr 124/12), bowiem przez budynek przebiega granica hipoteczna.



W 2010 roku została podjęta decyzja o zawieszeniu kontynuowania sprzedaży lokali. Skierowano również pismo do Wspólnoty Mieszkaniowej z wyjaśnieniami, z których wynikało, że przedstawiona przez nią propozycja połączenia działek jest niemożliwa. Przyczyny niemożności dokonania tej czynności zostały Pani Radnej przedstawione w piśmie z dnia 12.01.2015 r., nr DOA-OP-II.0003.6.2015.

W 2011 roku odbyło się spotkanie pracowników ówczesnego Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, na którym ustalono, iż jedynym skutecznym sposobem uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Wigury 16 będzie powrót do stanu sprzed rozpoczęcia prywatyzacji lokali mieszkalnych przez Skarb Państwa (obecnie Gminy miejskiej Łódź), a następnie zamknięcie wszystkich ksiąg wieczystych i połączenie nieruchomości oznaczonych obecnie jako działki nr 124/12 i nr 124/13 w jedną nieruchomość.

Wskazany tryb wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali oraz braku obciążeń lokali hipotekami.

Podczas badania ksiąg wieczystych wszystkich wyodrębnionych lokali mieszkalnych stwierdzono, że na lokalu nr 4 ciąży hipoteka.

W grudniu 2011 r. właściciel lokalu obciążonego hipoteką poinformował, iż nie może dokonać wcześniejszej spłaty, ani przenieść hipoteki na inną nieruchomość.

W związku z powyższym, do czasu zwolnienia lokalu spod obciążenia hipotecznego, postępowanie zostało zawieszono, o czym Wspólnota Mieszkaniowa została poinformowana pismem z dnia 27.01.2012 r., nr DM-PN-I.7125.5.2.2011.

W wyniku przeprowadzonej w 2014 roku analizy ksiąg wieczystych stwierdzono, iż właściciel lokalu mieszkalnego nr 4 dokonał spłaty wierzytelności wobec banku.

Wylimitowanie przeszkody w postaci obciążenia hipotecznego, pozwoliło na dalsze prowadzenie postępowania porządkującego stan prawny nieruchomości.

Odnosząc się do drugiego pytania informuję, iż od rozpoczęcia przez miasto prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, tj. od roku 1974 sprzedaż lokali była oparta o dane uzyskane od zarządców budynków, którzy posiadali dokumentację i wiedzę o nieruchomości.

Wieloletnia praktyka przy sprzedaży lokali pokazała, że prawidłowa prywatyzacja może odbywać się jedynie pod warunkiem dokonania prawidłowego rozliczenia udziałów, a to z kolei może nastąpić w oparciu o inwentaryzację architektoniczno – budowlaną.

Wyjaśniam również, iż dopiero od 2000 roku Urząd ma wgląd do elektronicznej Ewidencji Gruntów Budynków i Lokali, natomiast możliwość wglądu do elektronicznych ksiąg wieczystych istnieje dopiero od 2010 roku.

W związku z powyższym w dacie zbycia lokali z nieruchomości przy ul. Wigury 16 najbardziej aktualne dane posiadał jej zarządca.

Jednocześnie informuję, iż w pismach z dnia 12.01.2015 r., nr DOA-OP-II.0003.6.2015 oraz z dnia 18 marca 2015 r., nr DOA-II.0003.90.2015 została Pani Radna szczegółowo poinformowana o stanie prawnym ww. nieruchomości i możliwości rozwiązania zaistniałego problemu. Sposób rozstrzygnięcia sprawy został Pani Radnej przekazany po konsultacjach z Wydziałem Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

W załączeniu przekazuję stanowisko Wydziału Budynków i Lokali w tej sprawie.

*Porozumienie z powierniczką*  
WICEPREZYDENT MIASTA  
*Ireneusz Jabłoński*  
Ireneusz JABŁOŃSKI

Łódź, dnia 27 kwietnia 2015 r.

DOA-OP-II.0003.373.2015

**Pani  
Urszula Niziołek – Janiak  
Radna Rady Miejskiej  
w Łodzi**

W związku z interpelacją Pani Radnej, złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 16 kwietnia 2015 r., dotyczącą uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Wigury 16, uprzejmie informuję, iż z uwagi na bardzo złożony charakter sprawy Wydział Praw do Nieruchomości ponownie skonsultuje się z Wydziałem Budynków i Lokali i Wydziałem Organizacyjno – Prawnym.

Kompleksowa odpowiedź zostanie Pani przedstawiona w terminie do dnia 30.06.2015 r.

**Ireneusz JABŁOŃSKI**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ireneusz Jabłoński', written in a cursive style. The signature is positioned below the printed name.