

Łódź, dnia 29 lipca 2015 r.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DOA-OA-II.0003.669.2015

Pan
Waldemar Buda
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi

waldemarbuda@gmail.pl

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego, złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 21 lipca 2015 r., w sprawie przywrócenia tytułu prawnego Panu [REDAKTOWANE] do lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] położonego przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi, uprzejmie informuję.

Z wyjaśnień przedłożonych przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie wynika, że najemcą wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego była Pani [REDAKTOWANE] (później [REDAKTOWANE]) na podstawie umowy najmu zawartej w 1997 r. Umowa wskazywała, że przedmiotem najmu jest lokal składający się z dwóch pokoi, kuchni, wspólnego wc, wspólnego przedpokoju (korytarza) oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 52,54 m² (w tym mieszkalnej 42,17 m²). Drugim użytkownikiem wc oraz korytarza był najemca lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE]. Po jego zgonie Pani [REDAKTOWANE] ubiegała się bezskutecznie o przyłączenie lokalu nr [REDAKTOWANE] (który zgodnie ze stanowiskiem zarządcy spełniał wymogi lokalu do odrębnego najmu) do lokalu, którego była najemcą.

Administracja Nieruchomościami Łódź – Polesie „Konstantynowska”, były zarządca nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 33, podjął działania zmierzające do przygotowania nieruchomości do prywatyzacji. W oparciu o przepisy art. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako jednostka organizacyjna organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, rozpoczęła czynności zmierzające w przyszłości do podjęcia działań uwłaszczeniowych. Gospodarowanie nieruchomościami pod tym kątem wymaga między innymi przygotowania opracowań geodezyjno prawnych i projektowych, dokonywania podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości. Dlatego AN „Konstantynowska” zleciła wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nieruchomości, by w perspektywie wykupów lokali mieszkalnych móc w sposób precyzyjny określić ich samodzielność w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Po przeprowadzeniu inwentaryzacji ustalono między innymi, że lokale mieszkalne nr [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] z uwagi na wspólną używalność przedpokoju i pomieszczenia wc nie spełniają warunku lokali samodzielnych. Dlatego koniecznym było wyłączenie powierzchni wspólnych z powierzchni użytkowych przedmiotowych lokali, jak również wyłączenie z powierzchni użytkowej lokalu nr [REDAKTOWANO] powierzchni łazienki, gdyż dostęp do niej przebiegał przez wspólnie użytkowane pomieszczenia przedpokoju i wc. Zmiany te zostały uwzględnione w aktualizacji umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANO], jednak Pani [REDAKTOWANO] odmówiła jej podpisania. W związku z odmową Administracja powiadomiła pisemnie w dniu 28 lipca 2006 r. Panią [REDAKTOWANO] o zmianie powierzchni lokalu nr [REDAKTOWANO] i wynikającej z niej zmianie wysokości opłat z tytułu najmu, obowiązujących od dnia 1 sierpnia 2006 r.

W związku z uporczywym wykraczaniem najemcy lokalu nr [REDAKTOWANO] przeciwko porządkowi domowemu, polegającym na skutecznym uniemożliwianiu korzystania z dojścia do lokalu nr [REDAKTOWANO] nowym najemcom oraz pracownikom Administracji, w dniu 28 sierpnia 2006 r. działając na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziała Pani [REDAKTOWANO] umowę najmu lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANO] w budynku przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi ze skutkiem na dzień 30 września 2006 r. Jak z powyższego wynika Pan [REDAKTOWANO] nie był najemcą lokalu nr [REDAKTOWANO], a przyczyną wypowiedzenia umowy było wykraczanie zainteresowanych

w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Po wypowiedzeniu umowy najmu lokatorzy występowali przeciwko Miastu Łódź między innymi z następującymi pozwami:

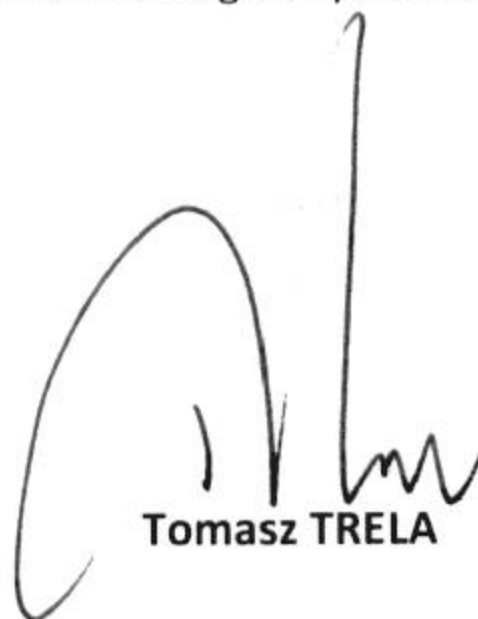
- o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [REDACTED] przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi,
- o stwierdzenie nieważności wykonanej przez pozwanego czynności prawnej w postaci wy wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [REDACTED] przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi,
- o ustalenie bezskuteczności ograniczenia powierzchni lokalu mieszkalnego nr [REDACTED] przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi.

We wszystkich wyżej wymienionych sprawach powództwa zostały oddalone – zapadły prawomocne wyroki sądu, co świadczy o tym, że działania Administracji podejmowane były z poszanowaniem prawa i z dochowaniem wszelkich niezbędnych procedur i terminów.

Ponadto Państwo [REDACTED] doprowadzili do zadłużenia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu (aktualnie [REDACTED] zł), co spowodowało wystąpienie do sądu przez AZK z pozwem o zwrot należności i eksmisję z lokalu. Sąd Rejonowy w Łodzi wyrokiem z dnia 13 października 2011 r. nakazał [REDACTED], [REDACTED] i [REDACTED] opróżnienie lokalu mieszkalnego nr [REDACTED] przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi oraz orzekł, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. W dniu 8 maja 2015 r. Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi wydał skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. Zielonej 40. Umowę najmu w dniu 16 czerwca 2015 r. podpisał jedynie Pan [REDACTED]. Państwo [REDACTED] nie zgłosili się celem podpisania umowy, co spowodowało wszczęcie przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie postępowania egzekucyjnego, które obecnie jest w toku.

Reasumując, nie ma podstaw do przywrócenia tytułu prawnego do lokalu nr [REDACTED] przy ul. Mielczarskiego 33 w Łodzi Panu Włodzimierzowi Ucińskiemu, bowiem nie posiadał on tytułu prawnego do tego lokalu. Za wskazane natomiast należy uznać jak

najszybsze wykonanie eksmisji z lokalu, co spowoduje powstrzymanie narastania zadłużenia Pana ██████████ z tytułu bezumownego użytkowania wskazanego wyżej lokalu.



Tomasz TRELA

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Wydział Organizacyjno-Administracyjny
w Departamencie
Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi