

Łódź, dnia 25.09.2015 r.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DOA-OP-II.0003.111.2015

**Pan Marcin Zalewski
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację zgłoszoną przez Pana Radnego w okresie międzysesyjnym w dniu 14 września 2015 r., dotyczącą nieruchomości usytuowanej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 31, uprzejmie wyjaśniam.

Nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 31, oznaczona jako działka geodezyjna nr 134/1 w obrębie S-6, o powierzchni 1946,00 m², jak wynika z działu II księgi wieczystej LD1M/00003017/7 stanowi w 100% własność prywatną. Nieruchomość ta nie pozostaje w zarządzie właściwej terytorialnie Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście, nie pozostawała również w zarządzie wcześniej funkcjonujących na terenie Śródmieścia jednostek państwowych oraz gminnych.

Wobec powyższego, uwzględniając stan prawny nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 31, Prezydent Miasta Łodzi nie ma wpływu na sposób sprawowania zarządu nią przez współwłaścicieli, czy też ich ewentualnych pełnomocników.

Niemniej, odnosząc się do kwestii ustalania wysokości stawek czynszu za najem lokali w przedmiotowej nieruchomości, wskazuję, że stosownie do zapisu 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*, lokale usytuowane w nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 31 nie stanowią zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi. W lokalach spoza mieszkaniowego zasobu Miasta nie obowiązują stawki czynszu określone przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Prowadzący zarząd nieruchomością przy ul. Sienkiewicza 31 przy ustalaniu wysokości stawek czynszu za najem lokali w niej usytuowanych, powinien uwzględnić zasady wynikające z przepisów art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, a także faktyczne koszty związane z utrzymaniem i zarządem nieruchomością. Zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami, podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach i w takim tylko przypadku, na pisemne żądanie lokatora, zarządca w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, zobowiązany jest na piśmie przedstawić przyczynę jej wprowadzenia wraz z kalkulacją. Ponadto, ustawa daje również lokatorom możliwość zakwestionowania podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Mając na uwadze obowiązujący w III kwartale 2015 r. w Mieście Łodzi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego, stawka ta wynosi 9,96 zł.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia, pragnę również poinformować Pana Radnego, że w przypadku stwierdzenia nienależytego stanu technicznego zabudowy opisywanej nieruchomości i nie wywiązywania się współwłaścicieli (bądź osób działających w ich imieniu) z obowiązków w tym zakresie, najemcy o powyższym mogą powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który jest właściwy do podejmowania działań polegających na zobowiązaniu wyżej wymienionych osób, w formie decyzji, do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Wiceprezydent Miasta Łodzi


Ireneusz JABŁONSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno-Administracyjny
w Departamencie Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi