KREUJE

DOA-OA-II.0003.146.2015

Łódź, dnia 8.10.2015 r.

Pan
Krzysztof Stasiak
Radny
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: i.jablonski@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

W odpowiedzi na pisemną interpelację Pana Radnego z dnia 28 września 2015 r. w sprawie uwag najemców domów jednorodzinnych, położonych w Łodzi przy ul. Lawendowej, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Pani [redacted], zamieszkała przy ul. Lawendowej 2 oraz Pani [redacted], zamieszkała przy ul. Lawendowej 8, złożyły w 2013 r. wnioski o wykup najmowanych domów. Wnioski były rozpatrzone na podstawie uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. *w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź* (z późn. zm.). W dniu 8 grudnia 2014 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał zarządzenie Nr 42/VII/14 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży tych nieruchomości, na rzecz dotychczasowych najemców. O cenie i warunkach nabycia wnioskodawcy zostali pisemnie poinformowani. Nieruchomość przy ul. Lawendowej 2 została wyceniona na kwotę [redacted] zł. (w tym - działka gruntu o pow. 584 m^2 na kwotę 95.100 zł, dom o pow. 66,79 m^2 na kwotę [redacted] zł.), a nieruchomość przy ul. Lawendowej 8 na kwotę [redacted] zł. (w tym - działka gruntu o pow. 694 m^2 - [redacted] zł., dom o pow. 67,44 m^2 - [redacted] zł.). Najemcy nie odpowiedzieli na przedstawione im warunki sprzedaży.

Wyceny nieruchomości każdorazowo dokonywane są przez rzeczoznawcę majątkowego. Podstawą ich dokonywania są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy dotyczące wycen i sporządzania operatów szacunkowych. Przy określaniu wartości nieruchomości, rzeczoznawca bierze pod uwagę stan techniczno-użytkowy budynku na dzień wyceny oraz ceny rynkowe podobnych domów i całych nieruchomości. Te same zasady zostały przyjęte przy szacowaniu nieruchomości w osiedlu Helenówek.

W wyżej powołanej uchwale Rady Miejskiej dokonano rozróżnienia pomiędzy lokalem mieszkalnym w budynku wielolokalowym, a domem jednorodzinnym (*przez dom jednorodzinny należy rozumieć budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal zajmowany w całości przez jednego najemcę*), określając różne zasady ich sprzedaży.

W pierwszym przypadku, przy nabywaniu od Miasta lokali przysługuje znaczna bonifikata, w drugim przypadku - uchwałodawca jej nie uwzględnił (przy zapłacie jednorazowej przysługuje jedynie bonifikata od ceny domu w wysokości 20%). Podnoszone w pismach najemców niższe ceny sąsiednich obiektów mieszkalnych mogą dotyczyć domów dwurodzinnych lub lokali w budynkach wielomieszkaniowych.

Lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Lawendowej 2 zostały połączone na podstawie decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź-Bałuty z dnia 25.03.1968 r. w sprawie przydzielenia współnajemcy opróżnionej powierzchni mieszkalnej (rozgęszczenie), wydanej po rozpatrzeniu wniosku Pana [redacted]. W konsekwencji z uwagi na fakt, że od roku 1968 przedmiotem najmu był dom jednorodzinny, w dniu 12.02.2002 r. Administracja Nieruchomościami "Bałuty Nowe" zawarła z Panią [redacted] umowę najmu domu jednorodzinnego, pozostawiając wszystkie pozostałe postanowienia poprzedniej umowy bez zmian.

Połączenie lokali przy ul. Lawendowej 8 również nastąpiło na wniosek najemcy - Pani [redacted], z którą na podstawie skierowania z dnia 11.08.2004 r. ówczesnej Delegatury UMŁ Łódź-Bałuty zawarta została w dniu 30.09.2004 r. umowa najmu lokalu nr [redacted].

Odnosząc się do kwestii nakładów, jakie najemcy ponieśli przy remontowaniu i modernizowaniu domów, celem podwyższenia standardu zamieszkiwania, uchwałodawca nie przewidział możliwości ich odliczenia od ceny nabywanej nieruchomości, a ewentualne rozliczenie nakładów może nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cywilnego. Podkreślić należy, że z § 7 umów najmu ww. nieruchomości wynika, że najemca może wprowadzać ulepszenia oraz dokonywać napraw i instalować urządzenia, tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Uwzględniając przedłożone wyjaśnienia, uprzejmie informuję, że Gmina zobowiązana jest do efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Podjęta decyzja o jak najszerszej prywatyzacji lokali i budynków mieszkaniowych, w tym - domów jednorodzinnych, obrazuje przyjęty kierunek realizacji tego obowiązku. Przy podjęciu takiej decyzji brano pod uwagę rolę własności, zawsze stabilizującej sytuację życiową dotychczasowego najemcy, a także koszty utrzymania przez Miasto takich nieruchomości oraz poziom wpływów z tytułu opłat czynszowych do budżetu Miasta. Pragnę zwrócić uwagę, że w przypadkach społecznie uzasadnionych, Miasto pozostawia zamieszkiwane przez najemców nieruchomości w zasobie mieszkaniowym objętym umowami najmu.

Ireneusz Jabłoński

Wiceprezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno-Administracyjny UMŁ