

DOA-OP-II.0003.253.2015

**Pan
Marek Michalik
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Pana w okresie międzysesyjnym w dniu 12 listopada 2015 r., w związku z rozmową z Panią ██████████ zamieszkałą w Łodzi przy ul. Bobowej ██████████, podczas dyżuru radnego w dniu 5 listopada 2015 r., w sprawie wskazania możliwości i podstawy prawnej wypowiedzenia umowy najmu oraz zarzutami dotyczącymi określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. Bobowej 1, poniżej przedstawiam wyjaśnienia dotyczące poruszonych w niej kwestii.

Realizując zapisy Uchwały Nr XLIV/825/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia *Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+* w zakresie ograniczania zasobu lokalowego, stanowiącego własność Miasta Łodzi, a także mając na uwadze zapewnienie jak najbardziej efektywnego sposobu gospodarowania tym zasobem, podjęta została, między innymi, decyzja o prywatyzacji w możliwie najszerszym zakresie gminnych nieruchomości, zabudowanych domami jednorodzinnymi. Z punktu widzenia interesu Miasta, dalsze pozostawanie w gminnym zasobie mieszkaniowym tego rodzaju nieruchomości, często o powierzchni zabudowy niewspółmiernie małej do powierzchni całej nieruchomości, których użytkownicy wnoszą na rzecz Miasta opłaty jedynie z tytułu najmu lokali, uznać należy za nieuzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 29 kwietnia 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź - Polesie zaproponowała Pani ██████████, najemcy lokalu mieszkalnego nr ██████████, usytuowanego w nieruchomości przy ul. Bobowej ██████████ w Łodzi, skorzystanie z prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanego lokalu z jednoczesną informacją, iż nie skorzystanie z pierwszeństwa w nabyciu lokalu skutkować będzie wypowiedzeniem umowy o najem lokalu w trybie

art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz wskazaniem przez Miasto Łódź lokalu zamiennego. Jak wynika z przekazanych przez Administrację informacji, Pani ██████████ w dniu 14 maja 2015 r. złożyła oświadczenie, w którym poinformowała o zamiarze skorzystania z przysługującego Jej prawa pierwszeństwa w nabyciu najmowanego lokalu. W związku z powyższym pismem z dnia 16 lipca 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie przekazała złożony przez Zainteresowaną wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z załącznikami do Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ, celem dalszego procedowania.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących wyceny nieruchomości przy ul. Bobowej 14 uprzejmie informuję, że została ona wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Jak pokazuje przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego analiza rynku, wartości nieruchomości zabudowanych przed wojną budynkami mieszkalnymi, bez przeprowadzanych remontów kapitalnych, kształtują się w przedziale od ████████ do ████████ zł. Nieruchomość przy ul. Bobowej ██████ w Łodzi, zabudowana budynkiem z 1934 r. nie była poddawana remontowi generalnemu, w związku z czym została przez rzeczoznawcę majątkowego zakwalifikowana jako wymagająca remontu częściowego, a jej wartość określona na poziomie ████████ zł., co odpowiada poziomowi cen niskich na analizowanym rynku.

Podkreślić należy, że wartość samego budynku mieszkalnego o powierzchni 60,18 m², oszacowana została na kwotę ████████ zł., co stanowi wartość niską w relacji do wartości rynkowej lokali o niskim standardzie usytuowanych w budynkach z porównywalnego okresu budowy.

Odnosząc się do przywoływanej w interpelacji Pana Radnego transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Bobowej 1 informuję, że nieruchomość ta sprzedana była w drodze przetargu, posiadała ograniczenia w postaci naniesień nietrwale związanych z gruntem w bardzo złym stanie technicznym, wymagała uporządkowania, a usytuowane na niej naniesienia stanowiły obciążenie związane z kosztami ich usunięcia. Ponadto powierzchnia nieruchomości – 275 m² znacząco utrudnia możliwość jej zagospodarowania. Opisane ograniczenie powoduje, że nieruchomość przy ul. Bobowej 1 należy do innego segmentu rynku i nie można jej uznać za podobną do nieruchomości przy ul. Bobowej ██████.

Nawiązując do kwestii wyznaczenia realnego terminu załatwienia sprawy uprzejmie informuję, że pismem z dnia 16 listopada 2015 r. skierowanym do Pani [REDAKTED] przedłużony został do dnia 31 stycznia 2016 r. termin udzielenia odpowiedzi na propozycję nabycia zajmowanej nieruchomości.

Rozumiejąc zaniepokojenie najemcy domu jednorodzinnego położonego przy ul. Bobowej [REDAKTED] w Łodzi, związane z ewentualnością zmiany miejsca zamieszkania, w przypadku braku jego decyzji o wykupie nieruchomości, zapewniam, że przedstawiona mu będzie oferta mieszkaniowa, nie pogarszająca standardu lokalu.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjno – Administracyjny UMŁ
3. Pani [REDAKTED]
94-248 Łódź, ul. Bobowa [REDAKTED]