

DOA-OA-II.0003.392.2016

**Pan
Tomasz Głowacki
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Pana w okresie międzysesyjnym w dniu 13 maja 2016r., w sprawie sprzedaży lokali i gruntów na terenie osiedla „Ziołowa”, uprzejmie informuję, że dla wskazanego obszaru Uchwałą Nr LII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten powstał w odpowiedzi na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków, z uwzględnieniem uwag przez niego zgłoszonych, dla ochrony znaczącego w krajobrazie kulturowym miasta elementu, jakim jest historyczny zespół budowlany osiedla „Ziołowa”.

Uwzględniając założenia planu oraz cel, dla którego został uchwalony tj. potrzebę zachowania jednorodności i unikatowego charakteru omawianego osiedla, zgodnie z decyzją Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23.05.2013 r., prywatyzacja osiedla może być prowadzona jedynie w sytuacji zbywania 100% udziału w poszczególnych nieruchomościach, czyli w przypadku, jeżeli z wnioskami o wykup wystąpią wszyscy najemcy usytuowanych w nich lokali. Decyzja ta podyktowana jest nie tylko rozstrzygnięciami planu, ale także związana jest ze spoczywającym na władzach Miasta obowiązkiem racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem nieruchomości.

Proces ten jest jednak skomplikowany i wymagający przeprowadzenia szeregu dodatkowych czynności w zakresie podziałów czy też choćby wyjaśnienia kwestii dobudowanych części budynków.

Z opisanych wyżej względów do chwili obecnej sprzedane zostały 3 lokale usytuowane w nieruchomości przy ul. Podbiałowej 3, którego najemcy nie dokonali rozbudowy budynku.

Do prywatyzacji przygotowany został budynek przy ul. Nagietkowej 6 (jednak do sprzedaży nie doszło z powodu zgonu jednego z najemców), oraz budynek przy ul. Piółunowej 12. Lokale usytuowane w budynku przy ul. Piółunowej 12 zostały ponownie zlecone do wyceny po zakończeniu postępowania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dotyczącego prawidłowości wykonanych robót budowlanych polegających na likwidacji istniejącego wyłazu na dach, wykonaniu okna połaciowego, wykonaniu otworu w stropie i montażu schodów na strych oraz dociepleniu dachu budynku mieszkalnego. Po złożeniu wycen przez rzeczoznawców majątkowych przygotowany zostanie projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia lokali do sprzedaży.

Zarówno lokale jak i grunty na terenie omawianego osiedla wyceniane są przez rzeczoznawców majątkowych wyłonionych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

Z informacji uzyskanych z Zarządu Lokali Miejskich w dniu 16.06.2016 r., wynika, że postępowania legalizacyjne zostały zakończone w stosunku do trzech lokali, tj; ul. Rumiankowa 8 m. 4, ul. Ziółowa 10d m. 1, ul. Trawiasta 35 m. 4. Dodatkowo zgłoszone zostały 3 kolejne samowole budowlane dotyczące lokali, tj; ul. Trawiasta 23 m. 1/2, ul. Trawiasta 35 m. 2, a także ul. Lawendowa 10. W pozostałych przypadkach trwa proces legalizacyjny.

Odnosząc się do kwestii konieczności prowadzenia postępowań przez PINB uprzejmie informuję, że organ ten w ramach przysługujących mu kompetencji realizuje zadania w zakresie kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, które stanowi akt prawny o charakterze powszechnie obowiązującym i jego zastosowanie nie może zostać wyłączone w odniesieniu do mieszkańców osiedla Ziółowa.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2,

w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

1) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo

2) bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

Natomiast zgodnie z art. 48 ust. 2 jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1:

1) jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

a) ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo

b) ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem

– właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych.

Zgodnie z art. 48 ust. 3 w postanowieniu, o którym mowa w ust. 2, ustala się wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedstawienia, w wyznaczonym terminie:

1) zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3; do projektu architektoniczno-budowlanego nie stosuje się przepisu art. 20 ust. 3 pkt 2.

Zaznaczam, iż w przypadku niespełnienia w wyznaczonym terminie powyższych obowiązków właściwy organ nakazuje w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części. Natomiast przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w ust. 3, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona.

Organ nadzoru ustala opłatę legalizacyjną w momencie stwierdzenia popełnienia samowoli budowlanej oraz pozytywnej akceptacji przedłożonej przez stronę dokumentacji projektowo - powykonawczej. Bowiem zgodnie z art. 49 ust. 1 i 2 ustawy prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, bada:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

3) wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane oraz, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu. Zgodnie z art. 49c ustawy Prawo budowlane do opłat legalizacyjnych, o których mowa w art. 49 ust. 1 i art. 49b ust. 4, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2015 r. poz. 613, z późn. zm.), z tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie. Powyżej wskazane przepisy przewidują możliwość ubiegania się o odroczenie terminu płatności, rozłożenie na raty, a także umorzenie opłaty legalizacyjnej.

Ponadto należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 103 ust. 2 ustawy Prawo budowlane przepisu art. 48 nie stosuje się do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem 1.01.1995 r. tj. przed dniem wejścia w życie ustawy lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Do takich obiektów stosuje się przepisy dotychczasowe. Skutki samowoli budowlanej należy wówczas likwidować stosując środki prawne określone przepisami ustawy z dnia 24.10.1974 r. Prawo budowlane.

Z informacji przekazanych przez PINB wynika, że w przeważającej liczbie spraw na terenie osiedla Ziółowa tj. w stosunku do 84 lokali zastosowanie znajdują wyłącznie przepisy obowiązujące przed dniem 1.01.1995r. tj. ustawa z dnia 24.10.1974 r. Prawo

budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229). Powyższa ustawa nie przewiduje obowiązku nałożenia opłaty legalizacyjnej. Zgodnie z danymi pozyskanymi z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 17.06.2016 r., prowadzone są aktualnie postępowania w stosunku do 109 lokali usytuowanych w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w rejonie ulic: Rumiankowa, Trawiasta, Żywokostowa, Nagietkowa, Ziołowa, Podbiałowa i Piółunowa w Łodzi, z czego w stosunku do 102 ustalono samowolne wykonanie robót budowlanych polegających głównie na rozbudowie budynków mieszkalnych w zakresie poszczególnych lokali i w związku z powyższym tutejszy organ wszczął postępowania i wydał postanowienia, którymi nałożył na Stronę obowiązek przedłożenia dokumentacji wymaganej w postępowaniu legalizacyjnym, natomiast w stosunku do 7 lokali prowadzone jest postępowanie wyjaśniające w zakresie samowolnie wykonanych robót budowlanych.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Krzysztof PIĄTKOWSKI

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej
2. Wydział Organizacyjno - Administracyjny

DOA-OA-II.0003.392.2016

**Pan
Tomasz Głowacki
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną przez Pana w okresie międzysesyjnym w dniu 13 maja 2016 r., w sprawie sprzedaży lokali i gruntów na terenie osiedla „Ziołowa”, uprzejmie informuję, iż z uwagi na złożoność poruszanej przez Pana problematyki oraz potrzebę pozyskania informacji i wyjaśnień Wydziałów i jednostek organizacyjnych Miasta Łodzi, brak jest możliwości udzielenia odpowiedzi na interpelację we wskazanym terminie, tj. do dnia 27 maja 2016 r.

W związku z powyższym informuję, iż odpowiedź na Pana interpelację zostanie udzielona do dnia 27 czerwca 2016 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI


Ireneusz JABŁOŃSKI

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej
2. Wydział Organizacyjno - Administracyjny