

Łódź, dnia 4 października 2016 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-OA-II.0003.632.2016

Pani

Joanna Budzińska

Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą wystosowała Pani Radna Joanna Budzińska z Panią Radną Urszulą Niziołek-Janiak złożoną podczas obrad XXXIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej sytuacji nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 - przedstawiam poniżej stan faktyczny i prawny sprawy.

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 4, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00001048/9 stanowi współwłasność: Miasta Łódź do 3/6 części, B & P Real Estate Sp. z o.o. do 2/6 części, Jana Szewczyka do 1/6 części. Żaden ze współwłaścicieli nie dysponuje większością udziałów pozwalającą mu na podstawie art. 201 k.c. samodzielnie sprawować zarząd nieruchomością. Zarząd ten sprawowany był przez Miasto Łódź na podstawie umowy zawartej przez gminę z pozostałymi współwłaścicielami.

W dniu 29 listopada 2012 r. B & P Real Estate Sp. z o.o. w Łodzi nabyła 1/3 udziałów w nieruchomości i po nabyciu udziałów wystąpiła do ówczesnej Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I” oraz do Urzędu Miasta Łodzi z żądaniem przekazania jej zarządu tą nieruchomością. Wobec odmowy Spółka B&P Real Estate wystąpiła w dniu 20 września 2013 r. z wnioskiem do sądu o ustanowienie jej zarządcą sądowym. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2014 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 1079/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustanowił B & P Real Estate Sp. z o.o. w Łodzi zarządcą sądowym nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 w Łodzi.

Podkreślenia wymaga fakt, iż od momentu ustanowienia zarządcy sądowego, ówczesna Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście kwestionowała przedstawiane przez zarządcę sądowego sprawozdania finansowe dot. nieruchomości, czego skutkiem jest toczące się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny postępowanie w sprawie sygn. akt I Ns 1079/13 o zatwierdzenie sprawozdania zarządcy sądowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. ZLM wniósł o niezatwierdzenie przedstawionego sprawozdania wobec wykazania przez zarządcę sądowego straty w kwocie 6.854,60 zł oraz wystąpił z wnioskiem o dopuszczenie

dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia rodzaju prac remontowych przeprowadzonych przez zarządcę sądowego, w szczególności poprzez ustalenie czy prace te miały charakter nakładów koniecznych obciążających współwłaścicieli nieruchomości.

Kolejnym działaniem Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi zmierzającym do odebrania zarządu obecnemu zarządcy nieruchomości jest złożenie wniosku do Sądu o zmianę zarządcy sądowego.

W dniu 10.06.2016 r. najemcy lokali mieszkalnych wystosowali do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny, który nadzoruje zarządcę sądowego pismo informujące o sposobie sprawowania zarządu przez zarządcę. Z pisma tego wynikało, że zarządca sądowy w sposób drastyczny podniósł stawki czynszu, w granicach od 100 do 170%, szykanuje mieszkańców posesji, nie dba o mienie wspólne. Na skutek drastycznych podwyżek najemcy 4 lokali mieszkalnych wyprowadzili się, a zwolnione lokale zarządca remontuje przerabiając je na pokoje hotelowe. Żadne z tych działań nie były uzgadniane ze współwłaścicielami nieruchomości, w szczególności zakres prac remontowych, które prowadzone są bez zgody konserwatora zabytków i organów architektoniczno-budowlanych.

W lipcu 2016 r. Zarząd Lokali Miejskich poinformował Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków o stwierdzonych nieprawidłowościach z prośbą o przeprowadzenie stosownej kontroli przedmiotowej nieruchomości. Na skutek tych działań w dniu 26 sierpnia 2016 r. przeprowadzona została w nieruchomości kontrola przy udziale pracowników Zarządu Lokali Miejskich.

W dniu 4.07.2016 r. Zarząd Lokali Miejskich wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o wszczęcie postępowania mającego na celu ustalenie, czy zarządca sądowy nieruchomości B & P Real Estate Sp. z o.o. prowadzi prace remontowe w budynku przy ul. Sienkiewicza 4 zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. W dniu 19.09.2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił Zarząd Lokali Miejskich o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 w Łodzi.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. aa

Pismo przygotowała:

Liliana Pijanowska
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości
Skarbu Państwa Prywatnych i Współwłasnych
Tel. 042 631-00-29 wew. 120

Łódź, dnia 4 października 2016 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-OA-II.0003.632.2016

Pani

Urszula Niziołek –Janiak

Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą wystosowała Pani Radna Urszula Niziołek –Janiak z Panią Radną Joanną Budzińska złożoną podczas obrad XXXIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej sytuacji nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 - przedstawiam poniżej stan faktyczny i prawny sprawy.

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 4, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00001048/9 stanowi współwłasność: Miasta Łódź do 3/6 części, B & P Real Estate Sp. z o.o. do 2/6 części, Jana Szewczyka do 1/6 części. Żaden ze współwłaścicieli nie dysponuje większością udziałów pozwalającą mu na podstawie art. 201 k.c. samodzielnie sprawować zarząd nieruchomością. Zarząd ten sprawowany był przez Miasto Łódź na podstawie umowy zawartej przez gminę z pozostałymi współwłaścicielami.

W dniu 29 listopada 2012 r. B & P Real Estate Sp. z o.o. w Łodzi nabyła 1/3 udziałów w nieruchomości i po nabyciu udziałów wystąpiła do ówczesnej Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I” oraz do Urzędu Miasta Łodzi z żądaniem przekazania jej zarządu tą nieruchomością. Wobec odmowy Spółka B&P Real Estate wystąpiła w dniu 20 września 2013 r. z wnioskiem do sądu o ustanowienie jej zarządcą sądowym. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2014 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 1079/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustanowił B & P Real Estate Sp. z o.o. w Łodzi zarządcą sądowym nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 w Łodzi.

Podkreślenia wymaga fakt, iż od momentu ustanowienia zarządcy sądowego, ówczesna Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście kwestionowała przedstawiane przez zarządcę sądowego sprawozdania finansowe dot. nieruchomości, czego skutkiem jest toczące się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny postępowanie w sprawie sygn. akt I Ns 1079/13 o zatwierdzenie sprawozdania zarządcy sądowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. ZLM wniósł o niezatwierdzenie przedstawionego

dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia rodzaju prac remontowych przeprowadzonych przez zarządcę sądowego, w szczególności poprzez ustalenie czy prace te miały charakter nakładów koniecznych obciążających współwłaścicieli nieruchomości.

Kolejnym działaniem Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi zmierzającym do odebrania zarządu obecnemu zarządcy nieruchomości jest złożenie wniosku do Sądu o zmianę zarządcy sądowego.

W dniu 10.06.2016 r. najemcy lokali mieszkalnych wystosowali do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny, który nadzoruje zarządcę sądowego pismo informujące o sposobie sprawowania zarządu przez zarządcę. Z pisma tego wynikało, że zarządca sądowy w sposób drastyczny podniósł stawki czynszu, w granicach od 100 do 170%, szykanuje mieszkańców posesji, nie dba o mienie wspólne. Na skutek drastycznych podwyżek najemcy 4 lokali mieszkalnych wyprowadzili się, a zwolnione lokale zarządca remontuje przerabiając je na pokoje hotelowe. Żadne z tych działań nie były uzgadniane ze współwłaścicielami nieruchomości, w szczególności zakres prac remontowych, które prowadzone są bez zgody konserwatora zabytków i organów architektoniczno-budowlanych.

W lipcu 2016 r. Zarząd Lokali Miejskich poinformował Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków o stwierdzonych nieprawidłowościach z prośbą o przeprowadzenie stosownej kontroli przedmiotowej nieruchomości. Na skutek tych działań w dniu 26 sierpnia 2016 r. przeprowadzona została w nieruchomości kontrola przy udziale pracowników Zarządu Lokali Miejskich.

W dniu 4.07.2016 r. Zarząd Lokali Miejskich wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o wszczęcie postępowania mającego na celu ustalenie, czy zarządca sądowy nieruchomości B & P Real Estate Sp. z o.o. prowadzi prace remontowe w budynku przy ul. Sienkiewicza 4 zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. W dniu 19.09.2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił Zarząd Lokali Miejskich o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 4 w Łodzi.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. aa

Pismo przygotowała:

Liliana Pijanowska
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości
Skarbu Państwa Prywatnych i Współwłasnych
Tel. 042 631-00-29 wew. 120

Łódź, dnia 21 września 2016 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-OA-II.0003.632.2016

Pani

Joanna Budzińska

Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą wystosowała Pani Radna Joanna Budzińska z Panią Radną Urszulą Niziołek –Janiak złożoną podczas obrad XXXIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 31 sierpnia 2016 r. dotyczącej sytuacji nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 4, która zarządzana i administrowana jest przez firmę Real B&P Estate Sp.z o.o., z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych ustaleń, przedłużam termin udzielenia odpowiedzi do 04.10.2016r.

WICEPREZYDENT MIASTA


Ireneusz Jabłoński

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. aa

Pismo przygotowała:

Liliana Pijanowska
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości
Skarbu Państwa Prywatnych i Współwłasnych
Tel. 042 631-00-29 wew. 120

Łódź, dnia 21 września 2016 r.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DOA-OA-II.0003.632.2016


Pani

Urszula Niziołek –Janiak

Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą wystosowała Pani Radna Urszula Niziołek –Janiak z Panią Radną Joanną Budzińska złożoną podczas obrad XXXIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 31 sierpnia 2016 r. dotyczącej sytuacji nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 4, która zarządzana i administrowana jest przez firmę Real B&P Estate Sp.z o.o., z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych ustaleń, przedłużam termin udzielenia odpowiedzi do 04.10.2016 r.

WICEPREZYDENT MIASTA


Ireneusz Jałtoński

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. aa

Pismo przygotowała:

Liliana Pijanowska
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości
Skarbu Państwa Prywatnych i Współwłasnych
Tel. 042 631-00-29 wew. 120

Łódź, dnia 19 września 2016 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-OA-II.0003.632.2016

Panie
Joanna Budzińska
Urszula Niziołek - Janiak
Radne Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą wystosowały Panie Radne złożoną podczas obrad XXXIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 31 sierpnia 2016 r. dotyczącej sytuacji nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 4, która zarządzana i administrowana jest przez firmę Real B&P Estate Sp.z o.o., z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych ustaleń, przedłużam termin udzielenia odpowiedzi do 20.09.2016r.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. aa

Pismo przygotowała:

Liliana Pijanowska
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości
Skarbu Państwa Prywatnych i Współwłasnych
tel. 042 631-00-29 wew. 120