

Łódź, dnia 19 lutego 2017 r.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI

DOA-OA-II.0003.50.2017

Pan

Marcin Zalewski  
Radny Rady Miejskiej  
w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, złożoną w dniu 26 stycznia 2017 r. dotyczącą zmiany sposobu ogrzewania lokalu nr [REDAKTOR] przy ul. Pomorskiej [REDAKTOR] uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość przy ul. Pomorskiej [REDAKTOR] stanowi współwłasność osób fizycznych do ½ części i Gminy Łódź do ½ części. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości Księgę Wieczystą [REDAKTOR]. Zarząd nieruchomością sprawowany jest przez Miasto Łódź-Zarząd Lokali Miejskich, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Państwo [REDAKTOR] i [REDAKTOR] zajmują w przedmiotowej nieruchomości lokal nr [REDAKTOR] składający się z 1 pokoju i kuchni o łącznej powierzchni 31,85m<sup>2</sup>. Tytuł prawny do przedmiotowego lokalu Państwo [REDAKTOR] uzyskali w październiku 2015r. w wyniku wzajemnej zamiany dokonanej na podstawie umowy zamiany z dnia 28.09.2015r. Z treści rzeczony umowy wynika, że Państwo [REDAKTOR] zapoznali się ze stanem technicznym lokalu nr [REDAKTOR] przy ul. Pomorskiej [REDAKTOR] i w tym zakresie nie wnosili zastrzeżeń.

Zapisy protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu nr [REDAKTOR] sporządzonego w dniu 9.10.2015r. podpisanego przez Państwa [REDAKTOR] - bez uwag, stanowiły że, w lokalu funkcjonowało ogrzewanie elektryczne, a instalacja elektryczna w lokalu była sprawna.

Umowa najmu zawarta z Państwem [REDAKTOR] w dniu 16.10.2015r. w § 4 ust 2.2 zobowiązuje Najemcę do utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym, a zapisy § 7 jasno wskazują, że wszystkie remonty łącznie z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji, Najemca wykonywać będzie na własny koszt, we własnym zakresie bez żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego oraz właścicieli nieruchomości. Ponadto z treści przywołanej umowy najmu wynika, że Państwo [REDAKTOR] przyjęli wskazany lokal w istniejącym stanie technicznym - bez zastrzeżeń.

W 2016 r. w wyniku zwarcia instalacji elektrycznej, spowodowanego najprawdopodobniej przez urządzenia zewnętrzne do niej podłączone, doszło do uszkodzenia części instalacji w lokalu. Zarząd Lokali Miejskich dokonał w kwietniu 2016r. kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej w lokalu zajmowanym przez Państwo [REDAKTOWANE]. Instalacja elektryczna wykonana w lokalu objęta jest 36 miesięczną gwarancją.

Wskazać należy, iż Państwo [REDAKTOWANE] zajmujący lokal od 16.10.2015r. przy opłatach czynszowych w wysokości 297,68 zł posiadają na koncie finansowym lokalu zaległość w kwocie przekraczającej 3195,00zł, pobierając jednocześnie od Gminy Łódź dodatek mieszkaniowy w kwocie [REDAKTOWANE] zł. W styczniu br. Państwo [REDAKTOWANE] złożyli oświadczenie, w którym dobrowolnie zobowiązali się do spłaty zaległości w kwotach po 150 zł miesięcznie. W świetle złożonego oświadczenia służby odpowiedzialne za windykację należności wstrzymały czynności zmierzające do ich egzekucji na drodze sądowej. Niemniej jak wskazuje Miejski Administrator Nieruchomości ani w miesiącu styczniu ani w lutym - do chwili sporządzenia odpowiedzi dla Pana Radnego, żadna dobrowolna wpłata nie została zaksięgowana na koncie lokalu nr [REDAKTOWANE].

W zakresie prac remontowych, o których wykonanie wnioskuje Państwo [REDAKTOWANE], informuję że specyfika nieruchomości współwłasnych pozwala na zaciąganie zobowiązań finansowych jedynie do wysokości osiągniętych dochodów. Nadto na przeprowadzenie prac remontowych wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Zakres prac remontowych wskazany w interpelacji Pana Radnego tj. udrożnienie przewodów kominowych i postawienie pieca węglowego, to koszt oscylujący w granicach ok. 8 000 zł., co w przypadku nieruchomości funkcjonującej na granicy płynności finansowej stanowi znaczne obciążenie. Trzeba mieć również na uwadze fakt, iż w ostatnim okresie w lokalu został już wykonany kompleksowy remont instalacji elektrycznej, która zgodnie z informacją jaką przekazał wykonawca i potwierdził administrator nieruchomości jest sprawna i może być bezpiecznie użytkowana.

Dodatkowo należy pamiętać również o tym, iż Zarząd Lokali Miejskich działa jako zarządca nieruchomości w imieniu i na rzecz jej współwłaścicieli i w świetle przytoczonych argumentów oraz z uwagi na fakt iż Państwo [REDAKTOWANE] nie wnoszą opłat za zajmowany lokal generując zaległości, wykonanie prac o które wnioskuje jest niezasadne. Dodam jedynie, iż obciążanie nieruchomości o wskazanym stanie prawnym kosztami remontu w sytuacji, w której najemcy mają zapewnione źródło ogrzewania, uzyskali tytuł prawny do lokalu w drodze wzajemnej zamiany, znając stan techniczny lokalu i jego wyposażenie, a w ich lokalu w ostatnim roku, ze środków finansowych nieruchomości wykonano wymianę instalacji elektrycznej, mogłoby narazić Miasto Łódź na roszczenia odszkodowawcze współwłaściciela nieruchomości związane z nieprawidłowo sprawowanym zarządem.

  
Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a

Pismo przygotował:

Paweł Sierański  
Główny Specjalista  
Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa  
Prywatnych i Współwłasnych  
Zarząd Lokali Miejskich  
tel. ~~42-631-00-29~~ w. 120

Łódź, dnia 07 lutego 2017r.

## URZĄD MIASTA ŁODZI

Pan  
Marcin Zalewski  
Radny Rady Miejskiej  
w Łodzi

W odpowiedzi na interpelację, którą złożył Pan w okresie międzysesyjnym w dniu 26 stycznia 2016 r. dotyczącej przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych w celu udroźnienia kominów i umożliwienia palenia w piecu w lokalu mieszkalnym nr ■ w budynku przy ul. Pomorskiej ■, pozostającą w Zarządzie Lokali Miejskich, z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych ustaleń, przedłużam termin udzielenia odpowiedzi do dnia 17 lutego 2017 r.

Krzysztof Piątkowski



Wiceprezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a

Pismo przygotowała:  
Eliana Pijanowska  
p.o. Kierownika Wydziału Nieruchomości  
Skarbu Państwa, Prywatnych i Współwłasnych  
Tel. 42 631-00-29 wew. 120  
Tel. 510-924-781