



Łódź, dnia 01.08.2007 r.

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA

S.A.IV.0057/10/1353/07

Pan
Rafał Reszpondek
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na interpelację złożoną w dniu 20 lipca 2007 r. dotyczącą Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi, nazwanego w Pana piśmie programem ProRevita oraz zasad sprzedaży lokali użytkowych ich najemcom uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi opracowany został na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz UMŁ przez Zespół autorski Prorevita i obejmuje swoim zasięgiem dwa śródmiejskie obszary: południowy w granicach ulic Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowskiej, Tuwima oraz północny ograniczony ulicami Zieloną, Wólczańską, Próchnika i Piotrkowską.

Prace nad Programem podzielone były na dwa etapy:

I etap trwał od września do listopada 2004 r. i zakończył się opracowaniem następujących elementów:

- Inwentaryzacja urbanistyczna,
- Analiza stanu środowiska,
- Analiza wartości kulturowych,
- Analiza stanu infrastruktury technicznej,
- Analiza socjologiczna oparta na badaniach ankietowych,
- Wariantowe koncepcje zagospodarowania przestrzennego dla obu terenów,
- Komunikacja - propozycja modelu obsługi komunikacyjnej śródmieścia,
- Wstępne analizy ekonomiczne.

Zaproponowane w etapie I rozwiązania programowo-przestrzenne poddane zostały następnie konsultacjom społecznym i środowiskowym, na podstawie których spisano wnioski służące do opracowania materiałów w etapie II.

W grudniu 2005 r. ukończono prace nad II etapem Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi. Obejmowały one następujące zagadnienia:

- Opracowanie wytycznych wynikających z dokumentów strategicznych na poziomie kraju, regionu i miasta, wnioski z opracowań I etapu Programu, konsultacji społecznych, środowiskowych i koreferatu Fundacji Ulicy Piotrkowskiej,
- Koncepcje programowo – przestrzenne dla obszarów południowego i północnego,
- Koncepcja zagospodarowania przestrzennego z propozycjami programu,
- Koncepcja rewitalizacji Parku Sienkiewicza,
- Koncepcja rewitalizacji wybranych fragmentów wewnątrz kwartałów,
- Koncepcja rozwiązań komunikacyjnych dla obszarów opracowania,
- Analiza stosunków własnościowych i możliwości ich przekształceń,
- Opracowanie polityk mieszkaniowej, turystycznej, wspierania przedsiębiorczości,
- Analiza ekonomiczną,
- Określenie instrumentów finansowych,
- Opracowanie przybliżonego harmonogramu prac,
- Określenie wskaźników postępu procesu rewitalizacji.

Pełną informację na temat przebiegu prac nad Zintegrowanym Programem Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi i jego elementów znaleźć można na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi (www.uml.lodz.pl) w zakładce *Program rewitalizacji*.

Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi nie został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej, gdyż stanowi swego rodzaju program operacyjny, diagnozujący stale zmieniające się uwarunkowania na danych terenach oraz proponujący, a nie narzucający przeprowadzenie określonych przekształceń przestrzennych. Przygotowane studia i analizy obszarów oraz kompleksowe koncepcje programowo przestrzenne pozwoliły między innymi na opracowanie i złożenie w Urzędzie Marszałkowskim wniosku do Indyktywnego Planu Inwestycyjnego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2013 „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego”, w ramach którego realizowanych będzie 11 różnych projektów. Szacunkowy całkowity koszt projektu (wraz z kosztami

niekwalifikowanymi) wynosi 132 389 000 zł, w tym kwota dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego 85 000 000 zł.

Miastu zależy na jak najszerszej prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych, co potwierdzają podejmowane w tych sprawach kolejne uchwały Rady Miejskiej mające na celu zachęcenie najemców do wykupów. Odmowy ze strony Miasta dotyczą jedynie lokali użytkowych zgodnie z § 3.1. uchwały nr IX/113/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą, w tym między innymi wskazanych lokali na ul. Piotrkowskiej lub też lokali których sprzedaż mogłyby spowodować zahamowanie lub spowolnienie procesu rewitalizacji w priorytetowych dla Łodzi obszarach.

Odmowa sprzedaży lokalu związana z planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi jest zgodna z § 3 ust. 1 pkt 2 przywołanej powyżej uchwały. Według niej bowiem do sprzedaży nie mogą być przeznaczone lokale użytkowe znajdujące się w budynku do rozbiórki, lub w którym zostanie przeprowadzony kapitalny remont, przebudowa, modernizacja lub renowacja – zgodnie z wieloletnim planem inwestycji przyjętym przez Miasto Łódź.

Z treści opinii prawnej z dnia 5.05.2006 r., którą przekazuję Panu Radnemu w załączeniu, jednoznacznie wynika, że zamierzenia inwestycyjne Miasta dotyczące remontów, przebudowy bądź budowy nowych budynków mieszczą się w szeroko pojętym pojęciu „rewitalizacja”. Polityka rewitalizacji z kolei i obszar nią objęty wyznacza uchwała Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013” wraz ze zmianą z dnia 19 stycznia 2005 r. (uchwała nr XLIII/753/05).

Miasto ponadto jako właściciel nieruchomości ma prawo decydować o tym, czy dokona zbycia danego lokalu użytkowego. Odpowiednimi uchwałami Rada Miejska nadaje określone uprawnienia najemcom lokali, co do ich nabywania. Nie oznacza to jednak, iż sprzedaż lokali jest obowiązkiem Miasta. W stosunkach cywilno – prawnych (umowa sprzedaży) występuje równość stron, co oznacza, że nawiązanie takiego stosunku wymaga swobodnej woli wyrażonej przez każdą ze stron. W załączeniu przekazuję treść opinii prawnej z dnia 1 marca 2007 r. skierowanej do Przewodniczącego Rady Miejskiej w tej sprawie.

Na etapie budowania Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi trudne do rozstrzygnięcia były możliwości i sposoby finansowania zaproponowanych w nim przekształceń przestrzennych oraz na ile zmiany własnościowe utrudniać będą planowane działania rewitalizacyjne. Dlatego też założenia programowo – przestrzenne dla obszarów południowego i północnego wykorzystywane były także przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży w nich lokali mieszkalnych i użytkowych. Każda bowiem nieprzemyślana zmiana struktury własności mogła skutkować zahamowaniem lub też wręcz niemożnością przeprowadzenia w przyszłości niektórych zaproponowanych w Programie przekształceń urbanistycznych.

Obecnie wiadomym jest już, iż Miasto w nowym okresie programowania Unii Europejskiej realizować będzie, dzięki pozyskanym funduszom, 11 projektów w obszarze południowym w ramach przedsięwzięcia „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego”. To ten kwartał śródmiejski zatem oraz konkretne przeprowadzane tam projekty będą przedmiotem koncentracji działań Miasta w najbliższym czasie. Jeden ze zgłoszonych projektów związany jest z podniesieniem estetyki kamienic i podwórek, i realizowany będzie wspólnie ze wspólnotami mieszkaniowymi. W przypadku tego projektu zależy nam na jak najszerszym procesie prywatyzacji, tak aby włączyć do niego wielu partnerów partycypujących w kosztach remontów. W przypadku pozostałych 10 projektów i istotnych dla nich nieruchomości przeprowadzanie zmian własnościowych będziemy rozpatrywać indywidualnie. Inne nieruchomości, nie objęte bezpośrednio przedsięwzięciem „Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego” podlegać będą dalszej prywatyzacji.

Z poważaniem

Włodzimierz Tomaszewski


Pierwszy Wiceprezydent Miasta

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

GKI.IV.7148-131/07

Pan

Rafał RESZPONDEK

Radny

Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowny Panie Radny,

W nawiązaniu do interpelacji zgłoszonej przez Pana w dniu 20 listopada 2007 r., w sprawie wyjaśnienia przyczyn, dla których najemca lokalu użytkowego położonego w Łodzi, przy ul. [REDAKTOR] nie może go wykupić, po zapoznaniu się dokumentami, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Nieruchomość położona w Łodzi, przy ul. [REDAKTOR] obejmuje działkę nr [REDAKTOR] stanowiącą obrys budynków: frontowego, prawej, lewej i poprzecznej oficyny, dla której urządzona jest księga wieczysta [REDAKTOR].

W budynkach usytuowanych jest 36 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. Z nieruchomości sprzedano tylko 1 lokal mieszkalny w 1993 r.

Obecnie dwóch najemców lokali użytkowych (Pan [REDAKTOR] oraz Państwo [REDAKTOR]) jest zainteresowanych ich wykupem.

Nieruchomość przy ul. [REDAKTOR], położona jest w tzw. „obszarze północnym” ujętym w Zintegrowanym Programie Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi opracowanym przez zespół PROREVITA. Bezpośrednio sąsiaduje ona z terenami inwestycyjnymi przeznaczonymi dla potencjalnych inwestorów pod realizację nowych obiektów, które obejmują nieruchomości, przy ul. Zachodniej 66 i 68 oraz zachodnią część nieruchomości, przy Piotrkowskiej 17 i południową część nieruchomości, przy ul. Próchnika 10.

Ponadto informuję, że aktualny stan techniczny budynków mieszkalnych usytuowanych na omawianej nieruchomości jest niezadowolający; lewa oficyna została już w 2001 r.

zakwalifikowana do wyłączenia z użytkowania i po wykwaterowaniu zamieszkującego w niej jeszcze jednego najemcy, powinna być rozebrana. Pozostałe budynki wymagają znacznych remontów o zakresie remontu kapitalnego, a zgodnie z uchwałą Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r.(z późniejszymi zmianami), w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź, lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do kapitalnego remontu wyłączone są ze sprzedaży.

Podsumowując, nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE] znajduje się w obszarze objętym opracowaniem PROREVITA i niezbędnym jest przeprowadzenie na niej rozbiórki lewej oficyny a także przeprowadzenie remontów, co w konsekwencji oznacza docelowo objęcie jej programem rewitalizacji.

Miasto Łódź dążyć będzie aby rewitalizacja tej nieruchomości jak i sąsiedniej przy ul. [REDAKTOWANE], objęta była dofinansowaniem ze środków Unii Europejskiej.

Biorąc powyższe pod uwagę lokale użytkowe, o których mowa w piśmie nie będą mogły być przedmiotem sprzedaży na rzecz ich najemców. Mogą natomiast być nadal przedmiotem najmu.

Jednakże miasto zaproponuje najemcom tych lokali, zamianę na inne lokale usytuowane w nieruchomościach gdzie może nastąpić ich sprzedaż. W tej sprawie najemcy lokali mogą zgłosić się do Pełnomocnika gminy ds. rewitalizacji Pani Ilony Podwysockiej, Zastępcy Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

2 porażeniem

WICEPREZYDENT MIASTA


Marek MICHALIK