



Łódź, dnia 3 lipca 2007r.

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA

BL.VIII.0057/11/07

Pan Jarosław Wojcieszek

Pan Sebastian Tylman

Pan Rafał Reszpondek

Radni Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na interpelację wniesioną 20 czerwca 2007r. przez Panów Radnych podczas obrad XIV sesji Rady Miejskiej w Łodzi, dotyczącą stanu technicznego budynku przy ul. Przełęcz 8 i sposobu pokrycia kosztów jego remontu, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość położona przy ul. Przełęcz 8 stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, w której udział Miasta Łodzi wynosi 597/1000. Jest to budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej, podpiwniczony, z dwiema kondygnacjami naziemnymi i poddaszem użytkowym w zabudowie zwartej segmentowej - rok budowy 1939. W nieruchomości tej znajduje się ogółem 9 lokali, z czego obecnie 5 lokali stanowi własność Miasta Łodzi, a 4 lokale stanowią własność osób fizycznych. Pierwszy lokal w tej nieruchomości został sprzedany w roku 1993. Kolejne sprzedaże następowały w latach 1994, 1995 i 2001.

Z dniem 1.01.1995r. weszła w życie ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), która określiła prawa i obowiązki właścicieli lokali. Stosownie do postanowień zawartych w ustawie decyzja o wykonaniu remontu budynku należy do czynności przekraczający zakres zwykłego zarządu i dlatego realizacja remontu może nastąpić w wyniku uchwały właścicieli lokali podjętej większością udziałów.

Nieruchomością przy ul. Przełęcz 8 administruje jednostka budżetowa gminy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew Stoki.

W 1999r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Widzew Stoki - zlecił wykonanie orzeczenia technicznego omawianego budynku. Na podstawie zawartych w nim zaleceń w roku 2000 zostały wykonane prace zabezpieczające budynek, polegające na wzmocnieniu ścian zewnętrznych prętami stalowymi, wykonaniu opaski z płyt chodnikowych oraz koryta odprowadzającego wodę z opadów atmosferycznych.

Jak wynika z dokumentów przedstawionych przez administratora nieruchomości, na początku 2005r. na skutek zgłoszenia przez lokatorów pojawienie się nowych zarysowań na ścianach budynku, zamontowane zostały szkła kontrolne na powstałych rysach w celu obserwacji ewentualnych zmian w elementach konstrukcyjnych obiektu. Ponieważ nadal pojawiały się spękania budynku wspólnota mieszkaniowa w dniu 17.10.2005r. podjęła uchwałę w sprawie wykonania ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego budynku wraz ze wskazaniem sposobu jego zabezpieczenia. Z zaleceń wykonanego w styczniu 2006r. orzeczenia technicznego wynika, że należy w budynku tym wzmocnić łąwy fundamentowe i stężenia ściany zewnętrznej w poziomie istniejących stropów oraz zabezpieczyć ściany poprzez ich sklamrowanie w miejscach istniejących spękań.

W marcu 2006r. wspólnota mieszkaniowa, podjęła uchwałę o włączeniu do planu gospodarczego nieruchomości wydatków na wykonanie pierwszego etapu wzmocnienia fundamentów przeznaczając na ten cel kwotę 12.371,40 zł. Jednak prace te nie zostały rozpoczęte, gdyż wybrany wykonawca odstąpił od ich wykonania (technologia realizacji robót przekraczała możliwości firmy).

Na zebraniu rocznym w marcu bieżącego roku wspólnota mieszkaniowa, dążąc do rozpoczęcia realizacji koniecznych robót remontowych w budynku, zobowiązała ZGM Widzew Stoki - do wystąpienia do projektanta z zapytaniem, czy w obecnym stanie technicznym możliwe jest wykonanie prac remontowych etapami. Uzyskano jego zgodę na podział prac na dwa etapy oraz opracowany został kosztorys inwestorski. I tak realizacja robót zostanie podzielona w następujący sposób:

I etap robót o wartości około 80.000 zł do wykonania w roku 2007,

II etap robót o wartości około 120.000 zł do wykonania w 2008r.

Pomimo tego zarząd wspólnoty mieszkaniowej przedstawił właścicielom lokali w tej nieruchomości projekt uchwały nr 8/2007 o przyjęciu do planu gospodarczego nieruchomości na 2007r. wydatków na remont w kwocie 200.000 zł. Konsekwencją tego był projekt uchwały nr 6/2007 o zaciągnięciu przez wspólnotę mieszkaniową kredytu bankowego na sfinansowanie prac remontowych w wysokości 200.000 zł. Za podjęciem uchwał głosowało trzech spośród czterech właścicieli lokali wyodrębnionych, których udział we współwłasności

wynosi 251/1000. Tym samym uchwała ta jako nie podjęta, nie wywoła żadnych skutków prawnych.

Miasto Łódź, jako właściciel lokali nie wyodrębnionych i współwłaściciel nieruchomości wspólnej, koszt remontu przypadający na jego udział, może pokryć ze środków finansowych jakie przeznaczone są w budżecie Miasta na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Nie uznaję więc za zasadne aby Miasto, wspólnie z pozostałymi właścicielami lokali, zaciągnęło kredyt na remont budynku przy ul. Przełęcz 8, gdyż związane z obsługą takiego kredytu wydatki oraz odsetki byłby dodatkowym kosztem Miasta. Uprzejmie wyjaśniam, że Miasto jako jednostka sektora finansów publicznych, zobowiązana jest do wydatkowania środków publicznych w sposób oszczędny (art.35 ustawy z dnia 30.06.2005r. o finansach publicznych). W przeciwnym razie może narazić się na zastrzeżenie ze strony Regionalnej Izby Obrachunkowej, co do prawidłowości dysponowania tymi środkami.

Biorąc powyższe pod uwagę, właściciele lokali wyodrębnionych powinni we własnym zakresie zapewnić sfinansowanie przypadających na ich udział kosztów robót, np. poprzez zaciągnięcie indywidualnych kredytów bankowych.

Wyjaśnienia odnośnie tego stanowiska zostały zarządowi wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Przełęcz 8 przedstawione w piśmie Wydziału Budynków i Lokali UMŁ z dnia 20 czerwca 2007r., które przesyłam Panom w załączeniu.

Z szanowaniem


Włodzimierz TOMASZEWSKI

Otrzymują:

1. Pan Maciej Grubski

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

2. Wydział Organizacji i Kadr