

Łódź, dnia 25 stycznia 2010 r.

SECRETARIAT RADY MIASTA

PPZ.IV.0057/1/10

**Pan
Krzysztof Piątkowski
Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na interpelację Pana Przewodniczącego zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 11 stycznia 2010 r. dotyczącą kamienicy przy ul. Zielonej 23 uprzejmie informuję, iż do Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 18 listopada 2009 r. wpłynął wewnętrzny wniosek z Oddziału Urbanistyki o wydanie opinii dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowego z usługami, handlem i parkingami przewidzianym na nieruchomości przy ul. Zielonej 23.

Ponieważ inwestycja miała zostać zlokalizowana na nieruchomości, na której znajduje się kamienica wpisana do gminnej ewidencji zabytków, a jak Panu Przewodniczącemu wiadomo – obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków nie posiadają prawnej formy ochrony konserwatorskiej, a dla powyższego obszaru brak jest zapisów prawa miejscowego w postaci planów miejscowych, służby konserwatorskie podjęły działania z zakresu ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i zastosowały politykę wypracowaną w 2008 r. Według przyjętych procedur, od połowy 2008 r. jedynie w Wydziale Administracji Architektoniczno – Budowlanej UMŁ wydawane są decyzje dotyczące rozbiórek, a wszystkie wnioski muszą być opiniowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnione i zaopiniowane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działania nasze poparła także Wojewoda Łódzki i w piśmie z dnia 27 maja 2009 r., mając na uwadze brak planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, wskazała na konieczność przedkładania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wniosków o wydanie pozwoleń na rozbiórkę celem zaopiniowania. Pismem z dnia 2 grudnia 2009 r. zwróciliśmy się do WKZ o opinię w przedmiotowej sprawie, zwracając jednocześnie uwagę na fakt, iż budynek kamienicy graniczy z willą Jakuba Vive, która wpisana jest do rejestru zabytków województwa łódzkiego. Pismem z dnia 28 grudnia 2009 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na rozbiórkę kamienicy narożnej przy ul. Zielonej 23 zwracając uwagę na zużycie techniczne budynku oraz utratę wielu elementów i detali architektonicznych.

Z uwagi na fakt, iż w dokumentach archiwalnych urzędu znajduje się orzeczenie o stanie technicznym budynku, które w zaleceniach wskazuje, iż ważne jest do 2004r. wystąpiliśmy odrębnym pismem do Inwestora o przedstawienie aktualnego orzeczenia o stanie technicznym budynku.

Pozwolę sobie przedstawić Panu historię nieruchomości, która w mojej ocenie ważna jest dla pełnego obrazu sytuacji.

W lipcu 2001 r. przedmiotowa kamienica została zakwalifikowana do wyłączenia z użytkowania na podstawie orzeczenia o stanie technicznym budynku z 1990r.

sporządzonego przez Stowarzyszenie „UNIA 89” i opracowanego przez inż. Jana Mączkę oraz orzeczenia o stanie technicznym z 2000 r. sporządzonego przez mgr. inż. Zbigniewa Białeckiego oraz mgr. inż. Janusza Freya, będącego aktualizacją orzeczenia z 1990r. We wnioskach i zaleceniach orzeczenia autorzy określili, iż budynek znajduje się w złym stanie technicznym, który eliminuje go z dalszej bezpiecznej eksploatacji, a proces destrukcji objął wszystkie elementy konstrukcyjne budynku. Autorzy orzeczenia z 2000 r. podtrzymali zalecenia techniczne orzeczenia z 1990 r. uznając za właściwe stwierdzenie, że 10 lat, które minęły bez zalecanej ingerencji technicznej wpłynęły w decydującym stopniu na pogorszenie się stanu technicznego obiektu. Za najważniejsze uznano przeznaczenie budynku do rozbiórki. Jednocześnie wyszczególnione zostały prace, które należało podjąć w trybie pilnym. Termin ważności orzeczenia sporządzający określili do września 2004 r. pod warunkiem wykonania zaleceń przedstawionych w orzeczeniu. Zalecenia te nie zostały wykonane.

Z informacji uzyskanych od Administracji Nieruchomościami „Zakątna” wynika, iż w październiku 2006 r. z kamienicy wykwaterowany został ostatni lokator.

Zarządzeniem nr 1523/V/08 Prezydenta Miasta Łodzi ze stycznia 2008 r. ogłoszono ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości zabudowanej, położonej w Łodzi przy ul. Zielonej 23. W warunkach przetargu stanowiących Załącznik nr 1 do ww. zarządzenia, w § 2, ust 1 zapisano: „*Nieruchomość wpisana została do Ewidencji Zabytków, w związku z tym wszelkie prace w zakresie remontu, adaptacji lub ewentualnej rozbiórki powinny być uzgadniane z Miejskim Konserwatorem Zabytków, który w kwestii sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości sugeruje utrzymanie zabudowy pierzejowej oraz zachowanie zabytkowej elewacji kamienicy*”. W § 2, ust 2 zapisano: „*Stan techniczny kamienicy i budynku został oceniony przez rzeczoznawcę jako bardzo zły. Zgodnie z informacją z Administracji Nieruchomościami „Zakątna” budynek kamienicy zakwalifikowany został do rozbiórki i wyłączony z użytkowania*”. Kamienica została sprzedana na określonych wyżej warunkach.

W sierpniu 2008 r. kamienica została przekazana właścicielowi.

Powyższe informacje są o tyle ważne, iż w warunkach przetargu nie sformułowano jednoznacznego wymogu ochrony konserwatorskiej kamienicy czy też samych elewacji, a jedynie alternatywę pomiędzy remontem, adaptacją lub rozbiórką oraz sugestią zachowania elewacji. Tak określone warunki w specyfikacji przetargowej poskutkowały wnioskiem Inwestora nie na remont, lecz budowę nowego obiektu, skutkującą rozbiórką istniejącej kamienicy. Poprzez stworzoną alternatywę miejskie służby konserwatorskie zostały pozbawione kluczowego argumentu pozwalającego skutecznie działać zgodnie z obecnie prowadzoną polityką miasta w zakresie opieki nad zabytkami.

Odpowiadając na Pana pytania dotyczące możliwości uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości, informuję, iż w chwili złożenia wniosku oraz jego wstępnego rozpatrywania przedmiotowe uchwały były w trakcie przygotowywania. Uchwała nr LXIX/1327/09 przyjęta została na sesji Rady Miejskiej dnia 2 grudnia 2009 r., natomiast uchwała nr LXXII/1377/09 - na sesji Rady Miejskiej dnia 30 grudnia 2009 r. Tym samym rozmowa z Inwestorem w chwili rozpoczęcia rozpatrywania wniosku nie była możliwa. W styczniu br. Inwestor został pisemnie poinformowany o mającym wejść w życie prawie lokalnym z jednoczesną prośbą o podjęcie próby uratowania zabytkowej kamienicy biorąc pod uwagę możliwość skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Jednocześnie zaproponowano Inwestorowi spotkanie z przedstawicielami służb konserwatorskich i innych komórek Urzędu.

W dniu 19 stycznia 2010 r. odbyło się spotkanie w siedzibie Miejskiego Konserwatora Zabytków z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków, Z-cy Dyrektora ZDiT, kierownika

i pracownika Oddziału Urbanistyki, miejskich służb konserwatorskich, a także Inwestora wraz z projektantami.

Na spotkaniu ponowiliśmy prośbę o uwzględnienie w zamierzeniach inwestycyjnych zachowania elewacji frontowych kamienicy przy obecnych możliwościach zwrotu podatku. Zaproponowaliśmy również rozwiązanie alternatywne polegające na częściowej rozbiórce i odtworzeniu elewacji historycznych.

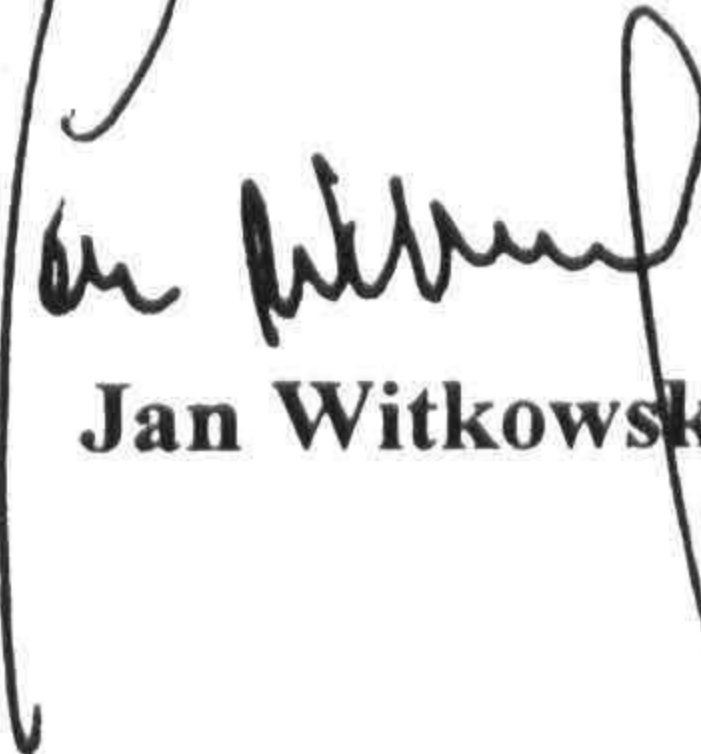
Projektanci oraz Inwestor ponownie wskazali na warunki nabycia nieruchomości, pozwalające na rozbiórkę istniejącej kamienicy oraz na katastrofalny stan techniczny budynku i niebezpieczeństwo użytkowników drogi. Podkreślili, iż zaproponowane rozwiązania są nieekonomiczne, trudne i złożone pod względem technicznym, a proponowane zwolnienie od podatku z ekonomicznego punktu widzenia jest nie do przyjęcia.

Uprzejmie informuję Pana Przewodniczącego, iż Wydział Finansowy przygotował opracowanie stanowiące sprostowanie przedstawionych w Pana interpelacji danych dotyczących zwolnienia od podatku od nieruchomości przedmiotowej kamienicy. Wskazują one, iż kwota podatku za okres 5 lat, będąca potencjalną korzyścią dla inwestora wynikającą ze zwolnienia wyniosłaby około 576.900 zł (a nie jak zostało to przyjęte w interpelacji - 6.922.800 zł). Na fakt omyłki w obliczeniu kwoty zwolnienia od podatku zwrócił uwagę na spotkaniu również Inwestor.

Pragnę dodać, iż niestety w obecnej sytuacji prawnej można jedynie liczyć na dobrą wolę i współpracę z Inwestorem, gdyż przedstawione wyżej okoliczności oraz fakt konstytucyjnego gwarantowania wykonywalności prawa własności nie daje możliwości nałożenia obowiązku wykonania prac konserwatorsko - remontowych na Inwestora.

Z poważaniem

Sekretarz Miasta



Jan Witkowski

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak - Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi