



Łódź, 23.02.2010 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

BL.VIII.0057/5/10

Pan
Tadeusz Morawski
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na Pana pisemną interpelację zgłoszoną podczas obrad LXXIX sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 10 lutego 2010 r., dotyczącą wyjaśnienia sytuacji mieszkańców nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] oraz sprawdzenia procedur jej zbycia uprzejmie informuję, co następuje.

W latach siedemdziesiątych, na podstawie dwóch decyzji Rejonowego Zarządu Gospodarki Terenami w Łodzi, z nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] doszło do wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz osób fizycznych, znajdujących się w niej dwóch lokali mieszkalnych. Osoby te nabyły własność lokali w zamian za pozostawione za granicą mienie nieruchomości.

Zgodnie z odpisami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych, lokal nr [REDAKTOWANE] – uregulowany w [REDAKTOWANE] - usytuowany na parterze budynku, składający się z pięciu izb nabyli na współwłasność [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE], natomiast lokal nr [REDAKTOWANE] – uregulowany w [REDAKTOWANE] - usytuowany na pierwszym piętrze, składający się z pięciu izb nabyli na współwłasność [REDAKTOWANE] małż. [REDAKTOWANE].

Obecnie, zgodnie z dwoma aktami notarialnymi umów sprzedaży z dnia 20.10.2009 r. o sygnaturach: Rep. [REDAKTOWANE] oraz Rep. [REDAKTOWANE], nieruchomości lokalowe nr [REDAKTOWANE] i nr [REDAKTOWANE] usytuowane w budynku przy ul. [REDAKTOWANE] stanowią własność [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] małż. [REDAKTOWANE], którzy nabyli je od poprzednich właścicieli lokali. Właściciele wyżej wskazanych nieruchomości lokalowych są jednocześnie użytkownikami wieczystymi gruntu oraz współwłaścicielami tych części budynku, które nie służą wyłącznie do ich użytku.

Wyodrębnienie z nieruchomości opisanych lokali doprowadziło do powstania wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzą właściciele lokali nr [REDAKTOWANE].

Zarząd częścią wspólną nieruchomości, do dnia 2.11.2009 r. sprawowała jednostka gminna – Administracja Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”. Na wniosek właścicieli nieruchomości lokalowych – Państwa [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] - Administracja, w dniu 2.11.2009 r. przekazała protokolarnie zarząd omawianymi nieruchomościami.

Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika ponadto, że stanowiące przedmiot odrębnej własności lokale mieszkalne nr [REDAKTOWANE] zostały podzielone w taki sposób, że wygospodarowano z nich [REDAKTOWANE] mieszkań (oznaczonych numerami [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] będących przedmiotem zawartych umów najmu. Najemcy wydzielonych mieszkań oznaczonych numerami: [REDAKTOWANE] zamieszkują w wyodrębnionej

nieruchomości lokalowej nr ■ a najemcy mieszkań o numerach ■ zamieszkują nieruchomość stanowiącą lokal wyodrębniony nr ■
Wskazać należy, że decyzje o przydziale lokali mieszkalnych w budynku przy ul. ■, które to lokale już w latach siedemdziesiątych stanowiły własność prywatną, podejmowały ówczesne władze państwowe.

Dodatkowo, jak wynika z artykułów prasowych, które w miesiącu wrześniu 2009 r. opisywały sytuację mieszkańców omawianej nieruchomości, lokatorzy mieli świadomość tego, że mieszkają w budynku, w którym lokale stanowią własność osób fizycznych (dwóch rodzin repatrianckich). Fakt, iż najemcy otrzymywali przydziały lokali od państwa, a także, że nieruchomość ta pozostawała w zarządzie jednostek państwowych (następnie gminnych), nie wpływa na zmianę jej stanu prawnego - nieruchomość stanowiła i nadal stanowi własność prywatną.

Odnosząc się do ustalonej, jak podaje Pan Radny, przez nowych właścicieli lokali wysokości stawki czynszu na poziomie 15 zł/m² uprzejmie wskazuję, że przekracza ona 3% wartości odtworzeniowej lokalu i w związku z tym, zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, na pisemne żądanie lokatora właściciel jest zobowiązany przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację, pod rygorem nieważności zastosowanej podwyżki. Jeżeli na podstawie uzyskanych informacji lokator uzna ją za bezzasadną lub zbyt wysoką, będzie mógł wnieść sprawę do sądu.

Nadmieniam, że zgodnie z Obwieszczeniem Nr 19/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 28 września 2009 r. w sprawie *ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego z wyłączeniem miasta Łodzi i dla miasta Łodzi na okres półroczny: IV kwartał 2009 roku i I kwartał 2010 r.*, wskaźnik ten dla miasta Łodzi wynosi 4 480 zł/m². Kwota ta stanowi podstawę do wyliczenia 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która we wskazanym przez Wojewodę okresie wynosi 11,20 zł/m².

Reasumując, uprzejmie informuję, że zmiana właściciela nieruchomości lokalowych przy ul. ■, która nastąpiła w roku 2009 dokonywała się w transakcji kupna – sprzedaży bez udziału Miasta, prawo nie przewiduje w takich przypadkach jego uczestnictwa. Decyzję o ich zbyciu podjęli poprzedni właściciele, którzy jednocześnie nie byli zobowiązani do informowania o swoich zamierzeniach ani lokatorów ani zarządcy nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

Marcin Bugajski
Marcin BUGAJSKI

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji i Kadr UMŁ