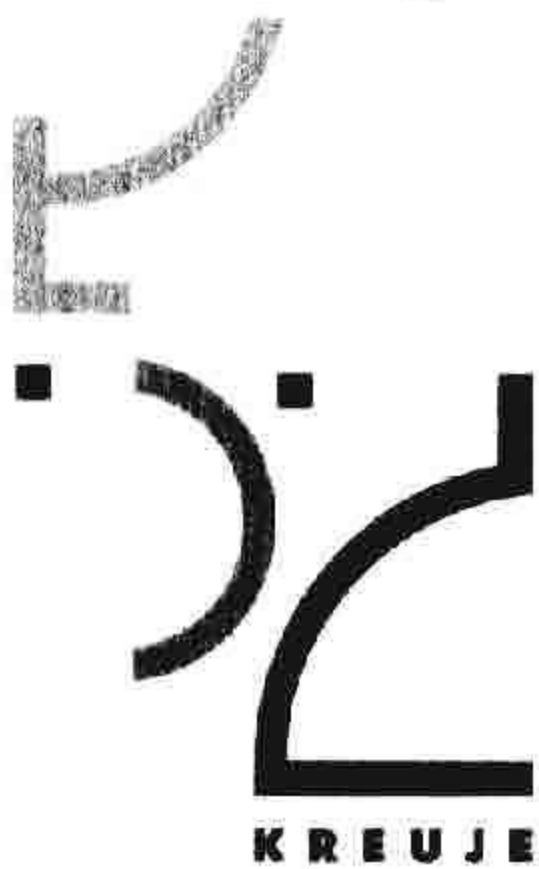


DOA-Or-II.0003.174.2013



**Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna
Rady Miejskiej w Łodzi**

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 08
fax +48 (42) 638 42 14
e-mail: ag.nowak@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

W odpowiedzi na interpelację pisemną złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 19.03.2013 r. w sprawie lokali mieszkalnych położonych przy ul. [REDAKTED] i [REDAKTED] pragnę poinformować:

[REDAKTED]:

Właściciele lokali nr [REDAKTED] i [REDAKTED] położonych w Łodzi przy ul. [REDAKTED] nabyli je z zastosowaniem bonifikat, czyli za cenę niższą od ich wartości rynkowej. Nabycie prawa własności obecnie za cenę odpowiadającą wartości rynkowej mogłoby budzić wątpliwości co do prawidłowego dysponowania środkami publicznymi. Dlatego też, w dniu 13.12.2012 r. odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przewodniczącego zespołu ds. programu „Mia100 Kamienic”, Panem Tomaszem Piotrowskim i dyrektorem Wydziału Budynków i Lokali oraz Wydziału Praw do Nieruchomości, na którym ustalono, że jedyną drogą pozyskania lokali pozostaje ich wykup za zwaloryzowaną cenę nabycia z jednoczesną propozycją lokalu zamiennego w najem.

O takim sposobie pozyskania lokali przez Miasto właściciele zostali poinformowani na piśmie.

Wskazany wyżej tryb nabycia został również potwierdzony na spotkaniu, które odbyło się w dniu 13.03.2013r. z udziałem Wiceprezydent Miasta Pani Agnieszki Nowak oraz przedstawicieli Wydziału Budynków i Lokali, Administracji Nieruchomościami, Łódzkiego Ośrodka Geodezji oraz Biura Prawnego.

W sprawie podania wartości rynkowej lokali mieszkalnych pragnę poinformować, że ich wartości zostały określone na potrzeby Miasta, w celu oszacowania uzasadnienia biznesowego przedsięwzięcia.



Umowa cywilna nabycia nie została spisana, środki na jej sfinansowanie nie zostały wydatkowane, zatem dane z operatu szacunkowego nie stanowią informacji publicznej tym bardziej, iż w świetle wyżej opisanych decyzji, ten sposób pozyskania lokali został wyeliminowany.

W związku z powyższym Miasto nie może podać wartości rynkowej lokali.

W sprawie nakazu konserwatorskiego dotyczącego nieruchomości [REDAKTOWANE], informuję, że Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 11.04.2011 r. wydał decyzję administracyjną znak: WUOZ – 641/80/2011, nakazującą właścicielowi - Wspólnocie Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] niezwłoczne przeprowadzenie w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania decyzji prac zabezpieczających budynek przed niszczącym działaniem warunków atmosferycznych w zakresie: zabezpieczenia folią połaci dachowych oraz wszystkich wystających elementów dachu, tj. hełmów wieżyczek, lukarn oraz dekoracyjnych zwieńczeń ścian szczytowych, zdemontowania i zabezpieczenia uszkodzonych elementów architektonicznych tj. zwieńczeń hełmów oraz sterczyn.

W dniu 08.05.2012 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję administracyjną znak: WUOZ– A.5143.15.2012.AWJ, nakazującą Wspólnocie Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] niezwłoczne przeprowadzenie w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania decyzji doraźnych prac zabezpieczających w zakresie: natychmiastowej prowizorycznej naprawy i wzmocnienia więźby dachowej, natychmiastowej prowizorycznej naprawy i uszczelnienia pokrycia dachowego, w tym wykonania przekrycia świetlików w północnej połaci dachowej, wykonania przekrycia hełmów wieżyczek i lukarn, wykonania wzmocnienia stropu oraz w terminie trzech lat od daty otrzymania decyzji wykonania prac budowlanych w zakresie: kapitalnego remontu więźby dachowej, pokrycia dachowego wraz z konserwacją i odtworzeniem pierwotnej formy hełmów wieżyczek, lukarn oraz pierwotnego detalu architektonicznego tj. sterczyn, detalu w formie pergoli na ganku od strony wschodniej oraz remontu elewacji wraz z konserwacją i odtworzeniem detalu architektonicznego. Od wymienionej decyzji Wspólnota Mieszkaniowa wniosła odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który decyzją z dnia 21.12.2012 r. znak: DOZ-OAiK-6700/763/12 utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

[REDAKTOWANE]
Nieruchomość położona w Łodzi, przy ul. [REDAKTOWANE] wpisana jest do rejestru zabytków. Zgoda Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na sprzedaż lokali jest w takiej sytuacji obligatoryjna.

W dniu 29.01.2013 r. Wydział Praw do Nieruchomości otrzymał z Biura Architekta Miasta pismo, z którego wynika, że zarówno Wojewódzki, jak i Miejski Konserwator Zabytków nie wyrażają zgody na jej prywatyzację.

W związku z powyższym, wnioski o wykup lokali nie mogą być rozpatrzone pozytywnie.

Biuro Architekta Miasta informuje, iż zgodnie z kosztorysem inwestorskim opracowanym w grudniu 2009 roku koszt remontu elewacji i prześwitu bramowego wynosił brutto 1 352 780 zł. Zakres prac budowlano – konserwatorskich obejmuje: renowację elewacji frontowej, uzupełnienie tynków i malowanie szczytów, rekonstrukcję detalu architektonicznego, renowację bądź wymianę stolarki okiennej, renowację wrót drewnianych do prześwitu, renowację prześwitu bramowego i wejścia na parter łącznie z drzwiami na klatkę schodową, remont balkonów i wykuszy, uzupełnienie bądź wymianę obróbek blacharskich: dachu, gzymsów i balkonów z uwzględnieniem zabezpieczenia gzymsów elewacji przed guanem ptasim, wymianę instalacji elektrycznej i oświetlenia prześwitu bramowego i wejścia na parter.

Do wydatków związanych z restauracją obiektu należy doliczyć poniesiony koszt opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej w wysokości 34 160 zł, oraz przewidzieć nakłady na pełnienie nadzoru inwestorskiego.

Gdyby doszło do wyodrębnienia i zbycia lokali, poszczególni ich właściciele zobowiązani byłiby pokrywać koszty utrzymania części wspólnej (w tym remontów) w wysokości odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę wyżej podany koszt remontu elewacji i prześwitu bramowego oraz wielkość udziałów (wg opracowanej w sierpniu 2012 r. inwentaryzacji technicznej) pokrywaliby oni następujące koszty robót:

Lokal użytkowy	█	– 73 727 zł
Lokal użytkowy	█	– 14 881 zł
Lokal użytkowy	█	– 109 440 zł
Lokal użytkowy	█	– 638 106 zł
Mieszkanie nr	█	– 109 440 zł
Mieszkanie nr	█	– 131 626 zł
Mieszkanie nr	█	– 64 933 zł
Mieszkanie nr	█	– 41 260 zł
Mieszkanie nr	█	– 54 246 zł
Mieszkanie nr	█	– 60 469 zł
Mieszkanie nr	█	– 54 652 zł

Razem: 1 352 780 zł

W opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków wielkowiejska kamienica mieszcząca się przy ul. [REDAKTOWANE] wpisana do rejestru zabytków pod nr A/354, wyróżnia się poziomem artystyczno- architektonicznym i jest jednym z cenniejszych zabytków na terenie naszego miasta. Jednakże stan techniczny elewacji wymaga pilnego podjęcia prac remontowo-konserwatorskich.

Od kilku lat najemcy lokali mieszkalnych wnioskuje o sprzedaż zajmowanych przez nich mieszkań. Z punktu widzenia konserwatorskiego częściowa sprzedaż lokali mieszkalnych byłaby niewłaściwa, gdyż wiąże się to z podziałem własności nieruchomości. W ocenie miejskich służb konserwatorskich sytuacja taka skutkować może zagrożeniem dla obiektu ponieważ obowiązek wynikający z właściwej opieki nad zabytkiem (nałożony przez ustawę o ochronie i opiece nad zabytkami) będą musieli ponosić przyszli właściciele nieruchomości obecnie najemcy lokali mieszkalnych.

Praktyka wskazuje, iż w przypadku kilku współwłaścicieli należyta dbałość o obiekt zwłaszcza zabytkowy nie sprawdza się, gdyż koszty utrzymania i prowadzenia prac remontowych przekraczają zwykle ich możliwości finansowe i kompetencje.

Bogaty wystrój wewnątrz kamienicy, na który składają się polichromie, stiuki, kute detale stalowe, zdobna stolarka okienna i drzwiowa oraz fakt, iż obiekt figuruje w rejestrze zabytków obliguje właścicieli do szczególnej dbałości o jego zachowanie. Właściwa, przewidziana przepisami prawa opieka i ochrona zabytku skutkować będzie ponoszeniem przez właścicieli wysokich kosztów utrzymania z uwagi na konieczność systematycznego prowadzenia prac konserwatorskich przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i wysokie kwalifikacje w tym zakresie

Zdaniem miejskich służb konserwatorskich kamienica przy ul. [REDAKTOWANE] powinna znajdować się w posiadaniu jednego właściciela, który będzie w stanie utrzymać obiekt w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości architektonicznej, bez utrwalania wtórnego funkcjonalnego podziału wewnątrz.

WICEPREZYDENT MIASTA


Agnieszka NOWAK

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi