

DOA-Or-II.0003.135.2013

Łódź, 21.03.2013 r.

**Urząd Miasta Łodzi**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 (42) 638 41 16  
fax +48 (42) 638 42 16  
e-mail: sekretariat.wiceprezydenta@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

Pani

Grażyna Gumińska

Radna Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej wniesioną podczas obrad LVIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 06.03.2013 r. dotyczącą nieruchomości przy ul. [REDACTED] uprzejmie informuję, że z uwagi na konieczność przeanalizowania dokumentów z prowadzonego postępowania sądowego w sprawie zasiedzenia ww. nieruchomości na rzecz osoby fizycznej odpowiedź zostanie udzielona w terminie późniejszym.

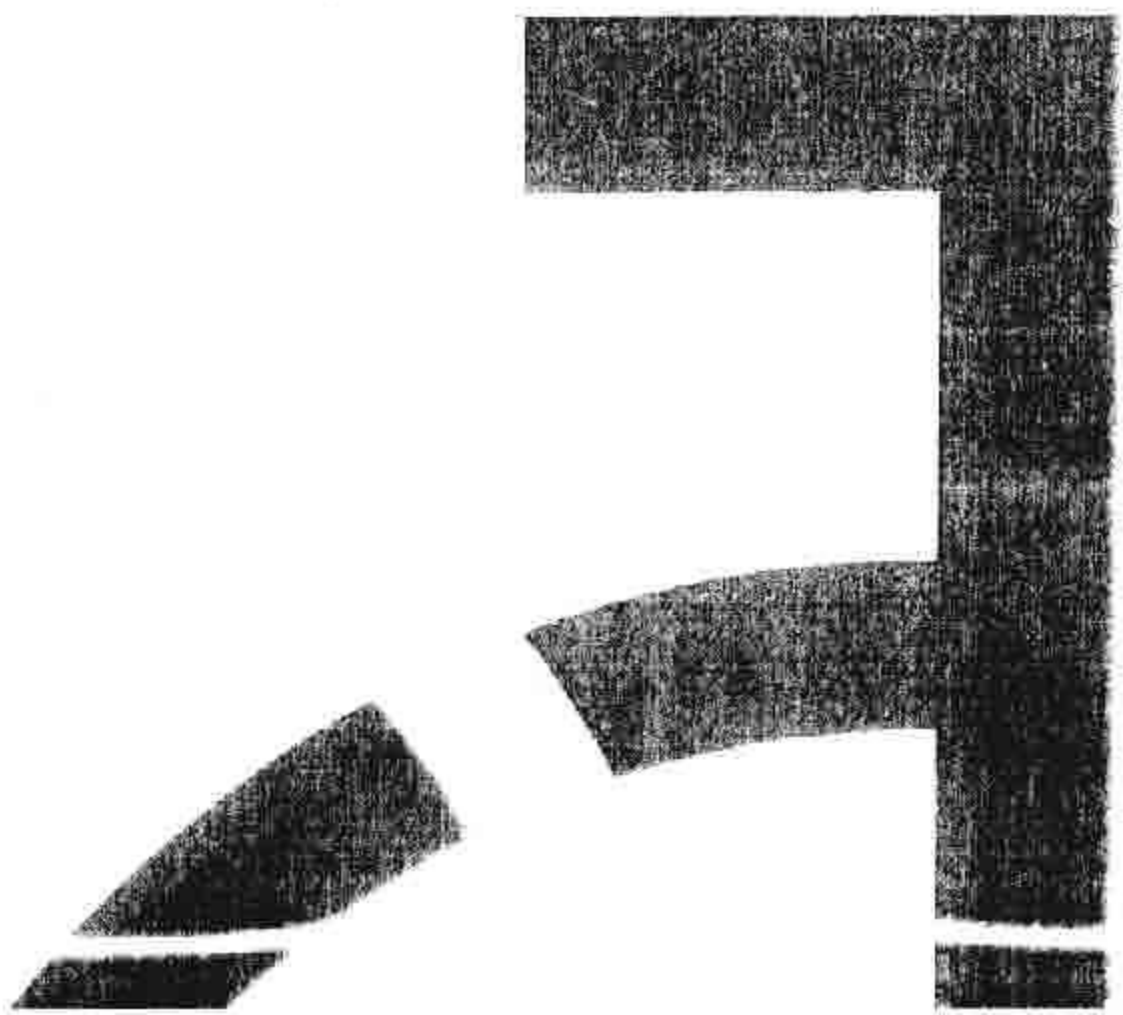
Przewiduję, że nastąpi to do dnia 04.04.2013 r.

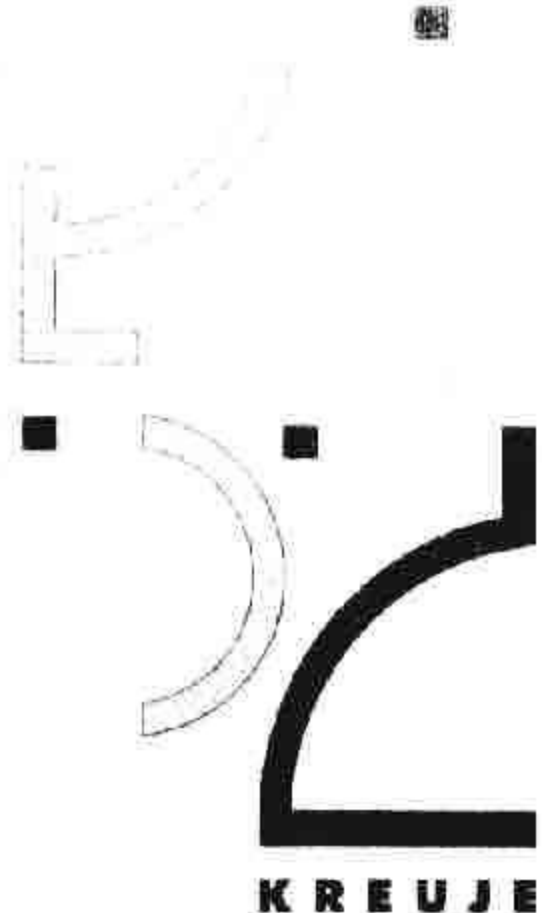
WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI  
Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości

Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Wydział Organizacyjny  
w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi





DOA-Or-II.0003.135.2013

Łódź, 04 .04.2013 r.

**Urząd Miasta Łodzi**

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 (42) 638 41 16  
fax +48 (42) 638 42 16  
e-mail: sekretariat.wiceprezydenta@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

**Pani**

**Grażyna Gumińska**

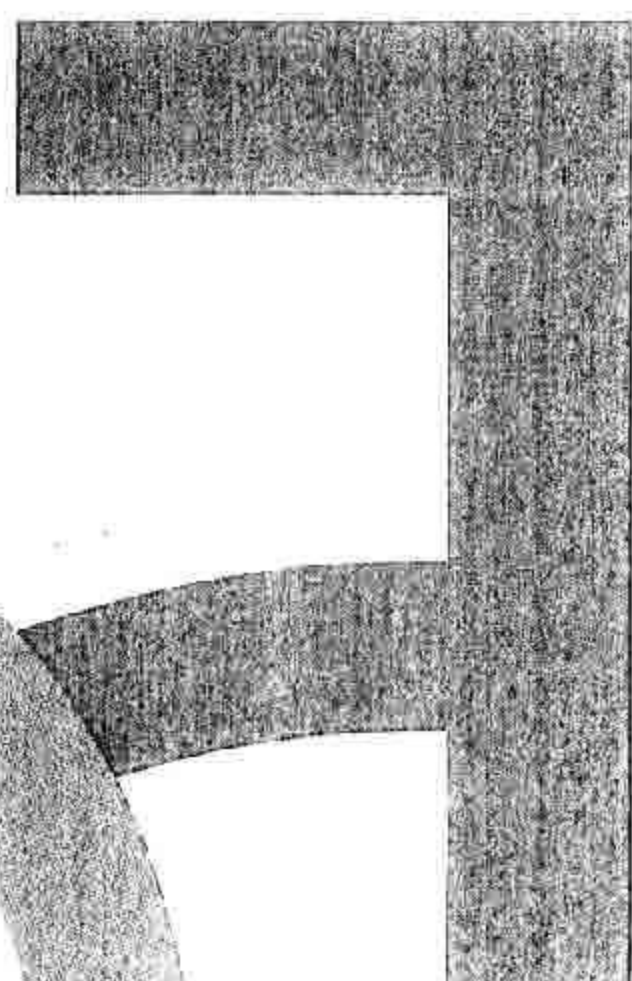
**Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej wniesioną podczas obrad LVIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 06.03.2013 r. dotyczącą nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE] stanowi własność prywatną. Z aktualnych ustaleń wynika, że na podstawie postanowienia sądu z dnia 26 lutego 2013 r., prawo własności do niej uzyskał w drodze zasiedzenia wnuk zmarłej w 1987 roku osoby, która faktycznie będąc samoistnym posiadaczem tej nieruchomości w dobrej wierze była uznawana za jej właściciela.

Administracja Nieruchomościami Łódź-Widzew „Stoki” administruje nieruchomością przy ul. [REDAKTOWANE] na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 27.12.1971 r. wydanej przez Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź-Widzew Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Wynika z niej, że zarząd przekazany został ówczesnej jednostce organizacyjnej – Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Łódź – Widzew przez osobę, która będąc w wieku starszym nie mogła prawidłowo administrować tą nieruchomością jako właściciel.

Z przekazanych - przez Dyrektora Administrację Nieruchomościami Łódź-Widzew „Stoki” - obecnego administratora nieruchomości - dokumentów i udzielonych wyjaśnień wynika, że budynek mieszkalny zlokalizowany na terenie omawianej nieruchomości jest w znacznym stopniu zużyty.



W sprawie złego stanu technicznego tego budynku mieszkalnego prowadził postępowanie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Organ ten w piśmie z dnia 08.12.2006 r. na podstawie opracowanego na zlecenie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „Widzew-Stoki” orzeczenia technicznego stwierdził, że stan techniczny budynku nie stanowi bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi nakazując jednocześnie administratorowi, ówczesnemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej „Widzew-Stoki, wykonanie w trybie pilnym następujących prace zabezpieczających i remontowych:

- wzmocnienie krokwi dachu nad pomieszczeniami mieszkalnymi na poddaszu lub w przypadku zdecydowania o trwałym wyłączeniu z użytkowania odciążenie dachu poprzez usunięcie podsufitki wraz z tynkiem i dociepleniem,
- wzmocnienie nadmiernie wyteżonych belek stropów nad parterem oraz nad pierwszym piętrzem w pomieszczeniach usytuowanych przy ścianach szczytowych budynku,
- naprawę pokrycia dachowego w strefie przyokapowej wraz z naprawą deski zewnętrznej koryta spływowego,
- naprawę kosza spływowego oraz rury spustowej, zapewnienie szczelności łączonych elementów.

Roboty te zostały zrealizowane, o czym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego został powiadomiony pismami z dnia 30.10.2007 r. i 06.02.2008 r.

Ponadto w latach 2010-2011 wykonano następujące prace:

- zbitcie odpadających tynków,
- naprawa i tynkowanie kominów nad dachem,
- naprawa drzwi do klatki schodowej,
- naprawa dachu,
- usunięcie awarii elektrycznej.

Stan prawny nieruchomości znacznie utrudnia administrowanie budynkiem, którego utrzymanie może być finansowane jedynie z przychodów z nieruchomości. Administracja nie ma możliwości wydatkowania środków publicznych na wykonywanie remontów budynku. Istniejące zaległości w opłatach od mieszkańców budynku na dzień 14.03.2013 r. wynoszą 39 247,71 zł., co skutkuje znacznym ograniczeniem możliwości wykonywania prac remontowych.

Dotychczasowa sytuacja prawna budynku, jego zużycie i ograniczone środki finansowe powodują, że Administracja może wykonywać przede wszystkim roboty zabezpieczające i bieżące wpływające na bezpieczeństwo zamieszkujących w nim osób, w tym wykonuje zgodnie z obowiązującymi przepisami czyszczenie przewodów kominowych. Z tego też powodu lokale, których stan techniczny nie kwalifikował do wynajęcia bez wykonania w nich remontu, zostały wyłączone z użytkowania.

Mieszkanie na pierwszym piętrze, o którym wspomina Pani Radna w interpelacji zostało w dniu 30 września 2007 r. komisyjnie otwarte i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Lokal ten nie jest wolny pod względem ewidencyjnym, gdyż zameldowany jest w nim syn zmarłej najemczyni, który obecnie przebywa w ośrodku wychowawczym.

Jednocześnie informuję, że z wyjaśnień Dyrektora Administracji wynika, że mieszkańcy nie zgłaszali faktu występowania gryzoni na terenie omawianej nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, odrębnym pismem Dyrektor Administracji został zobowiązany do sprawdzenia stanu sanitarno – porządkowego nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] i w razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie do podjęcia stosownych działań.

Odnosząc się do poruszonej przez Panią Radną kwestii wypowiedzenia umowy najmu Pani [REDAKTOWANE] zajmującej lokal nr [REDAKTOWANE] informuję, że wypowiedzenie to nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami, w trybie art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, iż wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Z dokonanych ustaleń wynika, iż na dzień wypowiedzenia umowy najmu tj. 31.05.2012 r. zadłużenie z tytułu wynajmowania lokalu nr [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] wynosiło 11 812,11 zł. W chwili obecnej pomimo prowadzonej egzekucji komorniczej zadłużenie utrzymuje się na podobnym poziomie i aktualnie, według stanu na dzień 14.03.2013 r., jest to kwota 10. 474,55 zł.

Jednocześnie wyjaśniam, że Pani [REDACTED] zajmując wymienione mieszkanie bez tytułu prawnego jest zobowiązana do płacenia odszkodowania w wysokości odpowiadającej płaconemu czynszowi. Po spłaceniu zadłużenia Pani [REDACTED] będzie mogła ubiegać się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

  
Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości

Pan Tomasz Kacprzak

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Wydział Organizacyjny

w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi