

Łódź, dnia 27 maja 2013 r.

DOA-Or-II.0003.283.2013

Pan Marek Michalik
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na interpelację złożoną przez Pana Radnego w dniu 13 maja 2013 r. w okresie międzysesyjnym, w sprawie nieruchomości prywatnej usytuowanej w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE], uprzejmię wyjaśniam.

Nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] zgodnie z zapisami w dziale II księgi wieczystej [REDAKTOWANE] prowadzonej dla tej nieruchomości stanowi własność osób fizycznych. W związku z wnioskiem z 14.05.1979 r. ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości - [REDAKTOWANE] o przekazanie jej w zarząd państwowy, decyzją ówczesnego Urzędu Dzielnicowego Łódź-Polesie z dnia 7 czerwca 1979 r. zarząd nieruchomością przekazany został jednostce państwowej - Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Łódź-Polesie. Od tego czasu nieruchomość pozostawała w zarządzie jednostek państwowych, a następnie gminnych - ostatnio, do dnia 31.08.2012 r., w zarządzie Administracji Nieruchomościami Łódź-Polesie „Zielony Rynek”.

Administracja prowadziła zarząd na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 Kodeksu cywilnego). Stosownie do tych przepisów Administracja miała obowiązek działać na rzecz i zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela nieruchomości, powiadomić go o prowadzeniu jego spraw oraz oczekiwać jego zleceń, a sprawę prowadzić (tj. zarządzać nieruchomością) dotąd, aż właściciel sam nie będzie w stanie zająć się własnymi sprawami.

W następstwie wniosku Pani [REDAKTOWANE] - aktualnych współwłaścicieli nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] złożonego w Administracji 12.07.2012 r., jednostka ta protokolarnie przekazała zarząd nieruchomością z dniem 01.09.2012 r. na rzecz ww. osób, do czego była zobowiązana w świetle ww. przepisów.

Wyjaśniam, iż od chwili przejęcia zarządu przez współwłaścicieli, którzy są obecnie wynajmującym lokale w nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE], zgodnie z art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) to wynajmujący „...jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.”

A zatem wynajmujący lokale jest zobowiązany do wykonywania ciążących na nim obowiązków, z czym wiąże się również jego odpowiedzialność cywilno-prawna, ewentualnie karna, w sytuacji, gdy zarząd nieruchomością sprawowany jest w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami. Najemcy lokali w tej prywatnej nieruchomości mogą rozstrzygać swoje wątpliwości i zastrzeżenia oraz dochodzić od wynajmującego swoich uprawnień wynikających z zawartych umów najmu i ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, na drodze porozumień ze współwłaścicielami, ewentualnie na drodze postępowania sądowego, w sytuacjach, kiedy zarząd nieruchomością sprawowany jest przez nich niezgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami prawnymi. Co więcej, jeżeli działania podejmowane przez współwłaścicieli wobec najemców lokali są bezprawne, o fakcie tym należy zawiadomić właściwe organy ścigania oraz Sąd.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia, uprzejmie informuję, że Gmina Łódź nie ma podstaw do ingerowania w decyzje współwłaścicieli w zakresie gospodarowania stanowiącą ich własność nieruchomością, wykonują oni bowiem w odniesieniu do niej swoje uprawnienia właścicielskie.

Wiceprezydent Miasta Łodzi


Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a