

DOA-Or-II..0003.340.2013

**Pani
Bożenna Jędrzejczak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na pisemną interpelację Pani Radnej złożoną podczas LXIV sesji Rady Miejskiej w dniu 12 czerwca 2013r. dotyczącą nieruchomości usytuowanej przy ul. Ceglanej 7, uprzejmie informuję co następuje.

Nieruchomość przy ul. Ceglanej 7 decyzją z dnia 24.03.1966r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź-Bałuty – Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej przejęta została w zarząd państwowy, który powierzony został Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Łódź-Bałuty. Decyzja wydana została na wniosek Komitetu Domowego przy ul. Ceglanej 7 wnioskującego o powyższe w związku z nie prowadzeniem zarządu przez właściciela nieruchomości. Od tego czasu nieruchomość pozostawała w zarządzie jednostek państwowych, a następnie gminnych – obecnie Administracji Nieruchomościami Łódź-Bałuty „Bałuty Stare I”.

Nieruchomość usytuowana w Łodzi przy ul. Ceglanej 7 jest w 100% własnością osób fizycznych, a zatem lokale w niej usytuowane nie stanowią mieszkaniowego zasobu Miasta. Wymieniona administracja sprawuje zarząd tą nieruchomością na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art.752-757) . Oznacza to działanie na rzecz i zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela nieruchomości. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia stanowią także, że prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek z prowadzonego zarządu i wydać właścicielowi wszystko co na jego rzecz uzyskał.

Jednocześnie ma on możliwość domagania się zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów poniesionych w związku z prowadzeniem cudzej sprawy, jeżeli nie znalazły one pokrycia w faktycznym dochodzie uzyskiwanym z nieruchomości, ale jedynie w przypadku wykazania prawidłowego prowadzenia sprawy tzn. dołożenia należytej staranności przy podejmowaniu wszelkich działań w zakresie zarządzania nieruchomością. Jednym z takich elementów jest ustalenie planu gospodarczego obejmującego przewidywane koszty bieżącego utrzymania nieruchomości oraz koszty koniecznych remontów tj. niezbędnych do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

Na podstawie sporządzonego planu zostaje skalkulowana stawka czynszu. Przy określeniu jej wysokości nie ma obowiązku uwzględniania czynników podwyższających bądź obniżających wartość użytkową lokali, takich jak wyposażenie, położenie czy stan techniczny lokali.

Podwyżka czynszu w nieruchomości przy ul. Ceglanej 7 została wprowadzona w celu zabezpieczenia środków na bieżącą eksploatację, konserwację oraz niezbędne remonty budynku, z zachowaniem warunków określonych w art.8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a jej wysokość nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Od 1 lipca 2013r. nowa stawka czynszu wynosić będzie 8,20zł/m² i jest wyższa o 0,50zł/m² (wzrost o 6,5%).

Zgodnie z art.7 powołanej ustawy, właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy. Dlatego zasady polityki czynszowej określone w uchwale Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012r. w sprawie zasad przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 – nie obowiązują przy kalkulacji stawki czynszu dla tej nieruchomości.

Na wykonywanie remontów w nieruchomości przy ul. Ceglanej 7 zasadniczy wpływ ma uzyskiwany z niej przychód (opłaty czynszowe), bowiem tylko te środki mogą być wydatkowane na ten cel. Ogólne zadłużenie lokatorów na obecną chwilę stanowi kwota blisko 12.000zł. Tak duży deficyt ma przełożenie na ogólny wygląd kamienicy oraz minimalny zakres prac wykonywanych tylko w obszarze utrzymania bezpieczeństwa zamieszkiwania w niej.

Nie ma żadnego uzasadnienia ani podstaw prawnych, aby w prace remontowe budynku mieszkalnego przy ul. Ceglanej 7 angażować publiczne (gminne) środki finansowe.

Dodatkowo informuję, iż administracja pismem z dnia 05 listopada 2002r. wystąpiła do ówczesnego Wydziału Gospodarowania Majątkiem UMŁ z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania w przedmiocie możliwości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa

w drodze dziedziczenia po zmarłych jej właścicielach. Z uzyskanych informacji wynika, iż Wydział ten w drodze podjętych czynności ustalił domniemanego następcę prawnego dawnych właścicieli nieruchomości. Aktualnie osoba ta prowadzi czynności zmierzające do uregulowania spraw spadkowych, w konsekwencji czego możliwe będzie złożenie, przez tę osobę, do sądu wniosku o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej swoich praw do nieruchomości przy ul. Ceglanej 7.

Wiceprezydent Miasta Łodzi



Radosław STĘPIEŃ

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Kacprzak

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi