

Łódź, dnia 28 lipca 2014 r.

DOA-OP-II.003.531.2014

**Pan**  
**Marek Michalik**  
**Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego wniesioną w okresie międzysesyjnym w dniu 16 lipca 2014 r. w sprawie remontu budynku mieszkalnego przy ul. [REDAKTOWANE] i znajdującego się w nim lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE], który zajmuje Pani [REDAKTOWANE], uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE] ([REDAKTOWANE]) jest nieruchomością o nieuregulowanej sytuacji prawnej (brak księgi wieczystej), zarządzaną przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty. Sprawuje ona zarząd tą nieruchomością na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 kodeksu cywilnego). Oznacza to działanie na rzecz i zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela nieruchomości. W takim przypadku Administracja zobowiązana jest zarządzać nieruchomością dopóki właściciel nieruchomości nie będzie się mógł sam nią zająć.

Ze zgromadzonych dokumentów sprawy wynika, że osoba podająca się za spadkobiercą właściciela tej nieruchomości (dziedzicząca na podstawie testamentu) nie udowodniła dotychczas prawa własności spadkodawcy do nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE].

Ze względu na powyższe Wydział Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi analizuje sprawę możliwości nabycia

własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia (art. 172 kodeksu cywilnego).

Z informacji przekazanych przez Administrację wynika, że na nieruchomości tej znajduje się trzykondygnacyjny budynek mieszkalny w dostatecznym stanie technicznym oraz zabudowa gospodarcza. W ww. budynku jest dziewięć lokali mieszkalnych, w tym cztery z nich zajmowane są przez osoby bez tytułu prawnego, a do pozostałych pięciu lokali najemcy posiadają tytuły prawne.

Pęknięcie ściany, o którym powiadomiła Pani [REDAKTOWANO] przebiega w południowej ścianie szczytowej przez pion zamurowanych otworów okiennych w środkowej części tej ściany. Pęknięcie nie występuje w lokalu Pani [REDAKTOWANO]. Dyrektor Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty zobowiązał się do kontrolowania pęknięcia ściany poprzez zamontowanie na nim szkieł kontrolnych. Naprawa tej ściany będzie mogła być wykonana po zgromadzeniu środków finansowych z przychodów z tej nieruchomości.

Uprzejmie wyjaśniam, że Pani [REDAKTOWANO] objęła lokal nr [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO] na podstawie rozstrzygnięcia konkursu ofert z dnia 22.02.2012 r. na najem lokalu mieszkalnego spoza zasobu mieszkaniowego Gminy. W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 06.03.2012 r. Zainteresowana potwierdziła przyjęcie lokalu z koniecznością wykonania w nim remontu we własnym zakresie i na swój koszt bez prawa regresu w stosunku do Administracji. Ustalony wówczas zakres prac nie obejmował legarów podpodłogowych. Obecnie Dyrektor Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty poinformował, że oględziny przeprowadzone w dniu 23.07.2014 r. potwierdziły konieczność wymiany części legarów w omawianym lokalu i zobowiązał się, że prace te zostaną wykonane przez Administrację w najbliższym czasie.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że aktualna sytuacja prawna nieruchomości skutkuje tym, że remonty w nieruchomości mogą być prowadzone tylko z dochodów uzyskanych z nieruchomości. W ciągu trzech ostatnich lat wykonano w niej prace remontowe za łączną kwotę [REDAKTOWANO] zł. Obejmowały one naprawę części dachu budynku mieszkalnego z wymianą rur spustowych i rynien, wymianę pieca w lokalu mieszkalnym nr [REDAKTOWANO]. Możliwość finansowania koniecznych remontów w tej nieruchomości jest znacznie ograniczona, gdyż część osób zajmujących lokale nie wywiązują się z koniecznych opłat z tego tytułu. W chwili obecnej zaległości te wraz

z odsetkami wynoszą [REDACTED] zł. (w tym jest również zaległość ciężąca na koncie lokalu nr [REDACTED]). Administracja nie ma możliwości wydatkowania środków publicznych na roboty remontowe w nieruchomości nie należącej do zasobu Miasta.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

  
Agnieszka NOWAK

Do wiadomości

- Pan Grzegorz Matuszak  
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi  
Wykonujący zadania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi
- Wydział Organizacyjno-Prawny  
Departament Obsługi i Administracji,  
Urząd Miasta Łodzi
- [REDACTED]
- Administracja Zasobów Komunalnych  
Łódź-Bałuty