

**Pani
Grażyna Gumińska
Radna
Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną podczas obrad XCIII sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 24 września 2014 r. w sprawie przyczyn wstrzymania sprzedaży lokali komunalnych w niektórych nieruchomościach gminnych, mając na względzie ustalenia poczynione z Panią Radną w Wydziale Prawo do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w dniu 1.10.2014 r. co do zakresu informacji i okresu jakiego ma ona dotyczyć informuję, co następuje:

Prezydent Miasta Łodzi, kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem nieruchomości Miasta dąży do prowadzenia prywatyzacji w sposób kompleksowy. Przyjmując tę zasadę w przypadku małych domów, w których usytuowane są dwa lokale mieszkalne, prywatyzacja może nastąpić jedynie w całości.

W związku z powyższym w roku 2013 i 2014 łącznie odmówiono sprzedaży 5 najemcom lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach dwulokalowych, położonych w Łodzi przy ulicach: Bazaltowej 3a, Beniowskiego 26, Aleksandra 49, Sopockiej 11 i Sempołowskiej 6.

Prezydent Miasta biorąc pod uwagę wspomnianą wcześniej zasadę, jak również obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący osiedle Ziołowa, podjęła decyzję, aby prywatyzacja usytuowanych tam lokali następowała całymi domami.

Dlatego też, w przypadku osiedla Ziołowa odmówiono sprzedaży 57 najemcom lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach dwu, trzy i czterolokalowych, z następujących adresów: ul. Trawiasta 21, 29, 33, 37, 41, 43, ul. Lawendowa 3, 4, 6, ul. Podbiałowa 1, 2, 5, 6, 7, ul. Rumiankowa 1, 2, 5, 6, 7, 8, ul. Nagietkowa 1, 2, 3, ul. Piołunowa 5, 7, 11, ul. Ziołowa 4a, 4b, 4d, 6, 6a, 10c, 10d, ul. Żywokostowa 2, 4.

Ponadto uprzejmie informuję, że Wydział Prawo do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w prowadzonych statystykach sprzedaży lokali nie uwzględnia informacji w zakresie łącznej liczby lokali usytuowanych w poszczególnych budynkach.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że Prezydent Miasta Łodzi jest zwolennikiem jak największej prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, jednak decyzje w tym zakresie muszą być racjonalne. Stąd chociażby dokonanie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie sprzedaży lokali komunalnych poprzez wprowadzenie zapisu: „Lokale mieszkalne znajdujące się na nieruchomości, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali, mogą być przedmiotem sprzedaży, jeżeli wszystkie lokale na tej nieruchomości są samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50 %.”

Stosownie do wcześniejszych ustaleń przekazuję Pani Radnej informację dotyczącą osiedla Ziółowa.

Agnieszka NOWAK



Wiceprezydent Miasta Łodzi

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacyjny

Informacja

w sprawie nieruchomości z osiedla usytuowanego pomiędzy ulicami Trawiasta - Żywokostowa - Nagietkowa - Ziółowa i Piołunowa

Osiedle „Ziółowa” wzniesione zostało w latach 1943 – 1945 jako mieszkania zastępcze dla poszkodowanych w wyniku bombardowań, którzy mieli być przesiedleni z obszaru III Rzeszy. Przesiedleńcy nie przybyli jednak do Łodzi z powodu zakończenia działań wojennych, a mieszkania zostały przekazane do dyspozycji władz Miasta.

Obecnie na terenie osiedla znajduje się 88 domów mieszkalnych, w tym 81 budynków wielorodzinnych, w których usytuowane są 272 lokale mieszkalne oraz 7 budynków jednorodzinnych. Do chwili obecnej do Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem przekazanych zostało 119 wniosków o wykup lokali mieszkalnych oraz 4 wnioski o nabycie domu jednorodzinnego.

Dla wskazanego obszaru Uchwałą Nr LII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten powstał w odpowiedzi na wniosek Miejskiego Konserwatora Zabytków, z uwzględnieniem wniosków przez niego zgłoszonych, dla ochrony znaczącego w krajobrazie kulturowym miasta elementu, jakim jest historyczny zespół budowlany „osiedla Ziółowa”. Ustalenia planu wskazują zasady kształtowania przestrzeni osiedla oraz warunki prowadzenia inwestycji rozbudowy czy przebudowy usytuowanych tam budynków.

Uwzględniając założenia planu oraz cel, dla którego został uchwalony, tj. potrzebę zachowania jednorodności i unikatowego charakteru omawianego osiedla, prywatyzacja położonych w jego obszarze nieruchomości jest możliwa i znajduje uzasadnienie, **pod warunkiem jeżeli z wnioskami o wykup wystąpią wszyscy najemcy lokali usytuowanych w poszczególnych budynkach, czyli poprzez zbywanie 100% udziałów Miasta. Decyzja w zakresie sposobu prywatyzacji osiedla podjęta została na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 23.05.2013 r.**

W chwili obecnej 22 nieruchomości (w tym 61 wniosków najemców) spełnia ten warunek i w odniesieniu do nich wszczęte zostało postępowanie zmierzające do ich sprzedaży.

Podkreślić należy, że z uwagi na zapisy planu oraz utrwalony przez najemców sposób zagospodarowania nieruchomości, przygotowanie do sprzedaży usytuowanych tam budynków stanowi proces skomplikowany i czasochłonny, wymagający licznych uzgodnień i konsultacji.

Zgodnie z wymaganymi, przy rozpoczynaniu prywatyzacji, opiniami urbanistycznymi Biura Architekta Miasta, w odniesieniu do nieruchomości objętych prywatyzacją określony został zakres prac jakie winny zostać przeprowadzone, aby była ona zgodna z ustaleniami planu. W celu ich realizacji prowadzone są postępowania podziałowe polegające na wydzieleniu części poszczególnych nieruchomości dla włączenia ich do korytarza drogowego. Decyzje podziałowe dotyczące: ul. Żywokostowej 8, Trawiastej 31, Piołunowej 6, Piołunowej 10, Rumiankowej 3 w chwili obecnej podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla terenu osiedla. Dla nieruchomości przy ul. Ziółowej 10B i ul. Ziółowej 8B zlecona została mapa z projektem podziału nieruchomości.

Dodatkowo, w celu realizacji wytycznych urbanistycznych wskazujących na potrzebę ustanowienia służebności gruntowych, wszczęte zostały postępowania mające na celu ustalenie ich przebiegu, dotyczy to budynków przy ul: Lawendowej 9, Żywokostowej 8, Trawiastej 35, Trawiastej 31, Ziółowej 8, Ziółowej 10B, Ziółowej 8B.

Ponadto, należy zwrócić uwagę, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Ziołowa” nakazuje zapewnienie jednorodności formy architektonicznej poszczególnych zabytkowych obiektów budowlanych, m.in. poprzez nieutrwalanie **dobudówek, niezgodnych i nieharmonizujących z zabudową zabytkową i dopuszcza ich użytkowanie wyłącznie do czasu zużycia technicznego.**

Utrwalanie istniejącego sposobu zagospodarowania osiedla w postaci wyodrębniania lokali wraz z przybudówkami stanowiłoby zatem naruszenie obecnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego, pozostając w sprzeczności z powołanymi zapisami planu.

Zbywanie lokali wraz z przybudówkami mogłoby narazić Miasto w przyszłości na roszczenia odszkodowawcze w sytuacji, kiedy lokal z powodu śmierci technicznej przybudówki utraci status lokalu samodzielniego.


Zdecydowana większość (14 spośród 22) domów spełniających warunek podstawowy do ich prywatyzacji (100% wniosków z poszczególnych budynków) wyposażone zostały w przybudówki, których legalność weryfikuje w chwili obecnej Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty. Podkreślić należy, iż w przypadku kiedy przybudówki nie są legalne - stanowią samowole budowlane, budynek będzie mógł podlegać sprzedaży, po wyłączeniu pomieszczeń znajdujących się w przybudówkach z powierzchni użytkowych budynków i przeprowadzeniu ponownej oceny samodzielności lokali.

W niektórych przypadkach niezbędne będzie także przeprowadzenie przez najemców prac inwestycyjnych - dotyczy to sytuacji, gdy w przybudówce usytuowane są pomieszczenia inne, niż spełniające funkcje przedpokoju.

Do najemców lokali z budynków, które nie spełniają opisanego na wstępie warunku prywatyzacji, sukcesywnie wysyłane są pisma informujące o przeszkodach w prywatyzacji i przesłankach, jakie muszą być spełnione, aby sprzedaż lokali na ich rzecz była możliwa, z jednoczesną prośbą kierowaną do Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty o podjęcie działań mających na celu jej umożliwienie.

Działania te polegają m.in. na zachęcaniu najemców dotychczas niezainteresowanych do wykupu najmowanych lokali, a także uregulowaniu statusu prawnego lokali, które uniemożliwiają sprzedaż nieruchomości, tj. takich, gdzie użytkownicy pozostają bez tytułu prawnego lub też zakwalifikowanych jako lokale socjalne.

p.o. ZŁOŻY DYREKTORA WYDZIAŁU


Joanna Bąk