Łódź, dnia 24 października 2014 r.

DOA-OP.II.0003.699.2014

Pan Łukasz Magin
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na pisemną interpelację z dnia 26 września 2014 r. Pana Radnego, złożoną po interwencji mieszkańców bloków położonych w Łodzi przy ul. Traktorowej, w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów, uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Nieruchomości zlokalizowane w rejonie ul. Traktorowej i na terenach sąsiednich, stanowią własność Miasta Łodzi i pozostawały wcześniej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów". Obecnie spółdzielnia nie jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym tych nieruchomości, gdyż udziały do nich posiadają także osoby fizyczne, które po wyodrębnieniu lokali stały się ich właścicielami. Zatem stronami postępowania prowadzonego na wniosek są zarówno spółdzielnia, jak i osoby fizyczne. Stąd wydanie decyzji w sprawie przekształcenia uwarunkowane jest podjęciem odpowiednich czynności przez wszystkich współużytkowników wieczystych.

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), przed wyodrębnieniem lokali spółdzielnia jest zobowiązana do połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości będących w całości własnością spółdzielni. Podział nieruchomości związany jest również z koniecznością oznaczenia nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku, w którym ustanawia się odrębną własność lokali. Przepisy wskazują, że nieruchomość jednobudynkowa winna być podstawową nieruchomością ewidencyjną. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

Na osiedlu „Teofilów" i na terenach przyległych, spółdzielnia, przed wyodrębnieniem własności lokali określiła nieruchomości niestety głównie jako wielobudynkowe, a nie jednobudynkowe. Są to nie tylko nieruchomości

kilkubudynkowe, ale i kilkunastobudynkowe, a nawet występuje nieruchomość przy ul. Traktorowej 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 55, 57, 59 i ul. Łanowej 20, 20A, 20B, 22, 24, 26, 28, 30, 32, która zabudowana jest 26 budynkami z 586 wyodrębnionymi dziś lokalami. Sytuacja taka, gdzie stronami jest ponad 1000 osób bardzo komplikuje wtedy rozpatrzenie wniosku i wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Spowodowane jest to tym, że na nieruchomości zachodzą różne zmiany w jej stanie prawnym, tj. następuje obrót lokalami, lokale przejmują następcy prawni w wyniku darowizny, bądź spadkobrania. Zdarza się też, że ktoś sprzeciwia się przekształceniu i wówczas wnioskodawcy muszą występować na drogę sądową, celem uzyskania postanowienia rozstrzygającego odnośnie rozporządzenia rzeczą wspólną, zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego. Dodatkowo przekształcenie za opłatą z bonifikatą uwarunkowane jest brakiem sporów pomiędzy wnioskodawcami i Miastem, w tym brakiem zadłużeń w opłatach za użytkowanie wieczyste i w podatkach od nieruchomości, a takie przypadki również mają miejsce w przedmiotowej sprawie. Wszystkie opisane powyżej fakty stanowią na razie przeszkodę do przekształcenia.

Ze względu na poruszane okoliczności postanowiono, że w pierwszej kolejności postępowania będą kontynuowane tam, gdzie nie ma żadnych przeszkód, bądź tam, gdzie należy się spodziewać szybkiego ich usunięcia, a w nieruchomościach wyodrębniono najmniej lokali. Sposób takiego procedowania zyskał akceptację Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów". Dotychczas wydano decyzje dla nieruchomości przy ul. Aleksandrowskiej 18, 20 i 24. Do końca marca 2015 r. planowane jest zakończenie spraw dotyczących nieruchomości przy ul. ul.: Plantowej 27 i Łanowej 6, 6A, 6B, 8, 10, 12, Aleksandrowskiej 10A i Łanowej 87, 89, Rojnej 35, 37, 39, Plantowej 15, 17, 19, 21, 23, 25, Aleksandrowskiej 12A, 14A, 16A, 18A i Łanowej 93/95.

Następne sprawy, w których oczekiwane są postanowienia sądowe, albo wnioskodawcy mają zadłużenie wobec Miasta, albo trwa ustanawianie odrębnej własności lokali, a w nieruchomościach wyodrębniono bardzo dużą ilość lokali, będą załatwiane w drugiej kolejności po ustąpieniu przeszkód uniemożliwiających przekształcenie. Dotyczy to nieruchomości przy ul. ul.: Traktorowej 90, Rojnej 52, 54, 56, 58, 58A, 60, 62, 62A, 62B, Rojnej 47 i Wici 36, 38, 40, 42, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, Lnianej 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 23 i Wici 2/4, Plantowej 13, 13A, Łanowej 2 i Plantowej 3, 5, 7, 9, 17, Harcerzy Zatorowców 1-7 i Traktorowej 92, 94A, 94B, 94C, Grabieniec 12, 14, 16, 18, 20, Radka 2, 4, 6, 8 i Rojnej 21, 23 oraz Pasjonistów 12, 14, 16, 18A, 20, Rojnej 26, 26A, 26B, 28, 30, 32 i Judyma 9, 11, 13, 15, 17, Rojnej 27 i Lnianej 2, 4, 6, 8, Rojnej 48, 50, 50B, 50C, 50D,50E, 50F, 50G, 50H, 52C, Lnianej 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Wici 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, Rojnej 45 i Rydzowej 5, 9, 13, 17, 21, 23, Rydzowej 4, 4A, 6, 8 i Lnianej 25, 27 oraz Wici 30, Łanowej 20, 20A, 20B, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i Traktorowej 23, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 55, 57, 59. Ostatnia grupa nieruchomości zabudowana jest łącznie 162 budynkami i zajmuje łączny obszar ponad 700 000 m^2 (70 ha). Trudno jest dziś definitywnie wskazać, czy i w jakim czasie wnioski ich dotyczące będą zrealizowane.

Pragnę zapewnić Pana Radnego, że Miasto będzie dokładać starań, aby jak największa liczba nieruchomości gruntowych była przedmiotem współwłasności, a nie współużytkowania wieczystego osób, które posiadają tytuł własności lokali.

WICEPREZYDENT MIASTA

Agnieszka NOWAK

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi