



PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA

Or.I.0003.131.2011

Łódź, dnia 22 marca 2011 r.

Pani

Urszula Niziołek – Janiak

Radna

Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowna Pani!

W odpowiedzi na Pani interpelację złożoną w dniu 11 marca 2011 r., uprzejmie informuję, co następuje:

Ad.1, 2 i 3.

Uchwała Rady Miejskiej Nr XXII/464/07 z dnia 5 grudnia 2007 r. obejmuje swym zakresem część obszaru Księżego Młyna, tj. nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi położonymi pod konkretnymi adresami wymienionymi w tejże uchwale. Uchwała Rady Miejskiej Nr XCI/1585/10 z dnia 7 lipca 2010 r. stanowi dopiero podstawę do opracowania zintegrowanego programu. Zgodnie z opinią Biura Prawnego Urzędu Miasta Łodzi powyższe uchwały mogą być traktowane jako niesprzeczne ze sobą pod warunkiem, że uchwała Nr XCI/1585/10 z dnia 7 lipca 2010 r. będzie realizowana z uwzględnieniem zapisów wcześniejszej uchwały Nr XXII/464/07 z dnia 5 grudnia 2007 r. Podstawa prawna obu wyżej przywołanych uchwał wskazuje na kierunkowy charakter. Oznacza to, że powinny one określać np. kierunek działania wskazujący hierarchę priorytetów w zakresie realizacji celów i zadań przez Prezydenta Miasta.

Ad.4, 5 i 6.

W budynkach mieszkalnych objętych Programem rewitalizacji domów rodzinnych wykonywane są prace zabezpieczające, które wynikają z potrzeby utrzymania budynków lub ich części (lokali) w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu użytkowania.

W kwestii dotyczącej zamiany zajmowanych przez najemców lokali usytuowanych na terenie Osiedla Księży Młyn wyjaśniam, iż mają tu zastosowanie przepisy prawa miejscowego tj. Uchwała Nr LXXV/1765/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2002 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź (z późniejszymi zmianami), w której zostało określone, iż zamiana uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmującego, w tym przypadku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Łódź-Widzew Księży Młyn.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt a uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do: rozbiórki, uwzględnionych w przyjętych przez Prezydenta Miasta planach kapitalnych remontów, przebudowy i modernizacji, a także w przyjętych do realizacji projektach w ramach programu rewitalizacji.

Z powyższego wynika zatem, że lokale objęte Programem rewitalizacji domów rodzinnych nie podlegają sprzedaży. Ponadto należy zauważyć, że Miasto w związku z przyjęciem Programu rewitalizacji domów rodzinnych do realizacji, przystąpiło do odkupienia lokali mieszkalnych od prywatnych właścicieli. Biorąc zatem pod uwagę obowiązek racjonalnego i ekonomicznego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości sprzedaż lokali na rzecz najemców, w obecnym stanie prawnym, nie może zostać wznowiona.

Zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102. Poz. 651 z późn. zm.) sprzedaż, zamiana darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Pismem z dnia 5.10.2004 r. nr WUOZ-640/256/04 uszczegółowionym pismem z dnia 9.05.2005 r. nr WUOZ-640/176/2005 Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wyraził zgody na sprzedaż lokali na rzecz ich najemców oraz dokonywanie podziałów działek z terenów

Księżego Młyna. Od tego czasu żaden lokal z terenu określonego w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie został sprzedany.

Na skutek podjęcia przez Radę Miejską w dniu 7 lipca 2010 r. uchwały Nr XCI/1585/10 pismem z dnia 14.09.2010 r. nr WUOZ-640/304/10 Wojewódzki Konserwator Zabytków, aby umożliwić realizację wymienionej uchwały, zezwalając na sprzedaż lokali na terenie omawianego osiedla ich dotychczasowym najemcom, zmienił swoje dotychczasowe stanowisko.

Należy jednak zwrócić uwagę, że wspomniana uchwała określając pewne pożądane kierunki działania, nie zawiera rozstrzygnięcia w zakresie możliwości sprzedaży lokali. Zakłada jedynie, iż w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, należałoby umożliwić swobodny obrót lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz ułatwić ich zamianę, co ukształtowałoby politykę gospodarki lokalami zgodnie z założeniami projektu.

Kwestia możliwości sprzedaży lokali na Księżym Młynie wymaga usystematyzowania stanu prawnego. Przeznaczenie nieruchomości do prywatyzacji, wymaga każdorazowego podjęcia zarządzenia przez Prezydenta Miasta.

W sytuacji przywrócenia możliwości nabywania lokali mieszkalnych na omawianym terenie, realizacja przysługującego najemcy uprawnienia wymaga złożenia wniosku o wykup lokalu we właściwym Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej. Spowoduje to uruchomienie procedury, której wynikiem będzie zawarcie umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.

Ad.7.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego istnieje możliwość dokonania zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale użytkowe. Zarządzający tym rejonem Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Łódź-Widzew Księży Młyn podjął czynności w tym zakresie. Do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi złożonych zostało dotychczas 14 wniosków o wydanie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokali mieszkalnych, na lokale o funkcji użytkowej. W stosunku do 3 lokali zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozostałe postępowania są w toku.

Ad.8

W ramach realizacji Uchwały Nr XXII/464/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji domów rodzinnych podjęto następujące działania:

1. W styczniu 2008 r. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1511/V/08 powołał Komisję ds. wyboru inwestora do realizacji Programu rewitalizacji domów rodzinnych, której celem było przygotowanie i przeprowadzenie postępowania konkursowego służącego wyłonieniu partnera do realizacji Programu. Komisja wypracowała projekt Regulaminu postępowania na wybór inwestora do realizacji Programu rewitalizacji domów rodzinnych.
2. Wykonano niezbędne inwentaryzacje budynków.
3. Przygotowano wykaz gruntów, które mogłyby zostać wdzierżawione inwestorowi zgodnie z założeniami Programu pod budowę nowych budynków dla obecnych mieszkańców domów rodzinnych.
4. Pozyskano część lokali od właścicieli prywatnych.
5. W latach 2008 – 2009 Miasto na terenie objętym „Uproszczonym lokalnym programem rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013“ i „Programem rewitalizacji domów rodzinnych” zrealizowało projekt pn. „Społeczna Strategia Rewitalizacji” sfinansowany w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki. Jego celem było zdiagnozowanie sytuacji społecznej na analizowanym obszarze oraz opracowanie dokumentu pn. Społeczna Strategia Rewitalizacji.
6. W maju 2008 r. Program rewitalizacji domów rodzinnych zgłoszony został w konkursie „Dobre Praktyki PPP” współorganizowanym przez Ministerstwo Gospodarki, w którym uzyskał I nagrodę. Doceniony został przez specjalistów z różnych dziedzin i zdobył uznanie za nowatorski sposób realizacji ważnego zadania publicznego, jakim jest zapewnienie przez gminę dostępu do mieszkań oraz wsparcie odnowy zabytkowej substancji miejskiej. Rozwiązania w nim przyjęte uznano za modelowe, gdyż mogą być z powodzeniem stosowane przez inne podmioty publiczne.
7. W ramach otrzymanej, jako nagrody w konkursie, dotacji celowej Ministra Gospodarki w wysokości 250 tys. złotych zlecono następujące analizy przedrealizacyjne:
 - 1) Analiza ekonomiczno-finansowa, analiza prawna oraz analiza ryzyk.
 - 2) Ocena wartości historycznych zespołów zabytkowych nieruchomości objętych Programem rewitalizacji domów rodzinnych.
 - 3) Analiza rynku nieruchomości oraz istotne postanowienia umowy o współpracy w zakresie realizacji Programu rewitalizacji domów rodzinnych.
 - 4) Koncepcje programowo – przestrzenne zagospodarowania terenu.

- 5) Doradztwo prawne dla Programu rewitalizacji domów rodzinnych.
8. Obecna, trudna sytuacja gospodarcza, mająca swoje odzwierciedlenie szczególnie na rynku nieruchomości, wymaga poszukiwania alternatywnych rozwiązań i podjęcia decyzji co do modyfikacji lub etapowania Programu rewitalizacji domów rodzinnych. W tym celu przeprowadzono na koniec 2010 r. konsultacje z potencjalnymi inwestorami prywatnymi.

Natomiast w zakresie realizacji Uchwały Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016” Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi przygotował projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie regulaminu konkursu oraz ustalenia składu komisji przetargowej na zagospodarowanie wolnych gminnych lokali na Osiedlu Księży Młyn w ramach programu „Księży Młyn 2016”. Projekt został przekazany do konsultacji przedstawicielom Międzynarodowego Centrum Sztuki „Łódź Art Center”, a następnie odbyło się spotkanie z przedstawicielami tej organizacji. Ustalono, że przedłoży ona swoje uwagi, czego do chwili obecnej nie uczyniła.

Ad.9

Aktualnie władze miasta analizują informacje i sprawozdania przekazane przez poszczególne jednostki, w tym również zaangażowane merytorycznie w działania na Księżym Młynie, celem ustalenia dalszej strategii działań i realizacji zapisów poszczególnych uchwał w roku bieżącym i latach następnych.

Ad.10

Na terenie Osiedla Księży Młyn, w obecnym stanie faktycznym i prawnym (zlokalizowane są tam nieruchomości stanowiące własność Gminy Łódź oraz nieruchomości wspólnot mieszkaniowych), nie jest możliwe utworzenie „...jednej wspólnoty mieszkaniowej zarządzającej budynkami na w/w obszarze”. Wiązałoby się to z koniecznością połączenia kilku nieruchomości dziś uregulowanych w różnych księgach wieczystych i uregulowania nowo powstałej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej w jednej księdze wieczystej. Informuję, iż jest to dopuszczalne jedynie pod warunkiem tożsamości osoby właściciela (współwłaścicieli) lub użytkownika wieczystego (współużytkowników wieczystych) wszystkich łączonych nieruchomości, a w omawianym przypadku sytuacja taka nie występuje. Ponadto, nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste nie może zostać połączona z nieruchomością, na której takiego prawa nie ustanowiono.

Ad.11

W odniesieniu do nieruchomości Gminy Łódź znajdujących się na omawianym obszarze, informuję, że Miasto do zarządzania takimi nieruchomościami posiada własne jednostki organizacyjne - administracje nieruchomościami i zakłady gospodarki mieszkaniowej. Jeżeli zaś chodzi o nieruchomości wspólnot mieszkaniowych wyjaśniam, iż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, kierujący sprawami wspólnoty mieszkaniowej zarząd, może dokonać wyboru administratora części wspólnej nieruchomości spośród wszystkich funkcjonujących na rynku podmiotów zawodowo zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami.

Ad. 12.

W zakresie sytuacji prawnej budynków zlokalizowanych na nieruchomościach położonych przy ulicach: Księży Młyn od numeru 1 do 12 (działki nr 96/9, 96/10, 96/11, 98/1, 98/3, 98/11 w obrębie W-25), Przędzalnianej od numeru 49 do 67 (działki nr 88, 90/2, 90/3, 90/4, 101/1, 102/2 w obrębie W – 25), Fabrycznej 19, 19 a i 21 (działki nr 86, 87/1, 87/2 w obrębie W – 25), informuję, że:

- 1) Nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi: 98/1, 98/3, 90/3, 90/4, 101/1, 101/2, 87/1 stanowią własność Miasta Łodzi. W nieruchomościach tych zostały wyodrębnione lokale mieszkalne (stanowiące odrębne nieruchomości) wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do gruntu.
- 2) Działka nr 86 stanowi współwłasność Gminy i osób fizycznych.
- 3) Pozostałe działki w 100% stanowią własność Miasta.

Ad.13.

Na wymienionym terenie nie są prowadzone postępowania w sprawach podziału oraz rozgraniczeń nieruchomości. Ewidencja gruntów i budynków w obrębie geodezyjnym W-25 jest po modernizacji – stan prawny powinien odpowiadać stanowi przedstawionemu na mapie ewidencyjnej.

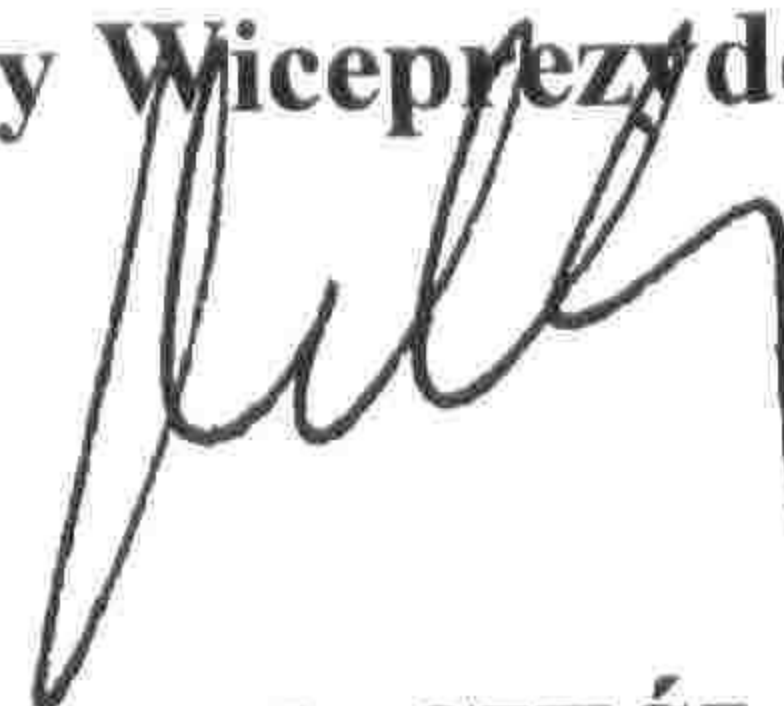
Ad.14.

W odniesieniu do nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego 24 informuję, że w Wydziale Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi rozpatrywana była sprawa możliwości użyczenia nieruchomości na rzecz Muzeum Książki Artystycznej. Z opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków wynikało, iż wyżej wymieniona nieruchomość wymaga prac konserwatorskich, restauratorskich oraz renowacyjnych. Również Wojewódzki Konserwator Zabytków w swojej opinii podkreślił, że przy zawieraniu umowy z przyszłym użytkownikiem musi być zawarte zobowiązanie do przeprowadzenia w/w wymienionych prac. Zaś z opinii prawnej wynikało, iż nakłady poniesione w stosunku do nieruchomości przez biorącego do używania, będą w przypadku utraty przez Gminę tytułu własności obciążały ją samą. Z uwagi na wniosek o nabycie z mocy prawa wyżej wymienionej nieruchomości złożony przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „WESTER” w upadłości w Łodzi, postępowanie w tym zakresie pozostaje zawieszony, gdyż przez kilka lat była rozstrzygana przed różnymi organami kwestia ważności decyzji o ustaleniu opłaty za zarząd dla Łódzkich Zakładów Przemysłu Bawełnianego im. Obrońców Pokoju, poprzednika PPU „WESTER”. Aktualnie Miasto oczekuje na odpowiedź w sprawie od Ministra Infrastruktury. W związku z powyższym do czasu ostatecznego rozpatrzenia wniosku PPU „WESTER”, określenie stanowiska odnośnie ewentualnego rozdysponowania

nieruchomością i nadania do niej tytułu na rzecz Muzeum Książki Artystycznej, nie jest możliwe.

z pomieszczeń

Pierwszy Wiceprezydent Miasta



Marek CIEŚLAK