

Łódź, dnia 14 maja 2012 r.

DOA-Or-II.0003.103.2012

Pani Urszula Niziolek – Janiak
Radna
Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na pisemną interpelację Pani Radnej złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 4 maja 2012 r., dotyczącą wykupienia przez właścicieli lokalu wyodrębnionego nr [REDAKTED] w nieruchomości przy ul. [REDAKTED] części wspólnej tej nieruchomości tj. pomieszczenia po byłej pralni, uprzejmie informuję, co następuje.

Nieruchomość przy ul. [REDAKTED] stanowi własność Gminy Łódź, z której wyodrębniono i zbyto na rzecz najemców 14 lokali mieszkalnych (wspólnota mieszkaniowa). Udział Miasta w tej wspólnocie mieszkaniowej wynosi 467/1000 części. Administratorem części wspólnej na podstawie umowy zawartej z zarządem tej wspólnoty jest firma „INTERDOM” Pełnomocnikiem Miasta we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. [REDAKTED] jest dyrektor Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”, która to jednostka pozostaje jednocześnie administratorem lokali gminnych.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. [REDAKTED] za pośrednictwem administratora części wspólnej - firmy „INTERDOM”, w dniu 21.02.2012 r. przekazała do Pełnomocnika Gminy w tej wspólnocie mieszkaniowej uchwałę nr 4/2011 z dnia 29 września 2011 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów, o następującej treści:

„Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na sprzedaż części wspólnej nieruchomości o pow. około 7 m² Państwu [REDAKTED] i [REDAKTED] pod następującymi warunkami:

1. Wykonania projektu adaptacji i uzgodnienie w Referacie Urbanistyki i Administracji Architektoniczno-Budowlanej na koszt własny,
2. Uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu z Referatu Urbanistyki i Administracji Architektoniczno-Budowlanej,
3. Przy pracach adaptacyjnych nie będą naruszone prawa osób trzecich.

Cena za metr sprzedanej powierzchni wspólnej wynosi 500,00 zł. Płatne na konto wspólnoty mieszkaniowej po zatwierdzeniu projektu budowlanego dokonania adaptacji pod nadzorem osób uprawnionych. Koszty zmian aktów notarialnych, jeśli zajdzie taka konieczność, ponosi nabywa lokalu”.

Zgodnie z § 2 pkt 5 pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi dyrektorowi Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”, udzielenie zgody na sprzedaż lokalu z części wspólnej wymaga wcześniejszej akceptacji Wiceprezydenta Miasta Łodzi i dyrektora Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

Wobec powyższego, pismem z dnia 22.02.2012 r. dyrektor Administracji wystąpił do Wydziału Budynków i Lokali UML o taką zgodę, przesyłając wyżej wspomnianą uchwałę.

Z analizy treści uchwały wynika, że przedmiotem sprzedaży ma być „część wspólna” o powierzchni około 7 m², a nie pomieszczenie pralni, o czym Pani Radna wspomina w interpelacji. W tym miejscu pragnę uprzejmie wyjaśnić Pani Radnej, że zgodnie z art. 2

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przedmiotem zbycia może być tylko lokal samodzielny, a nie powierzchnia.

Wobec faktu, iż przekazana uchwała w sposób nieprecyzyjny określa, co miałyby być przedmiotem sprzedaży, pismem z dnia 15 marca 2012 r. Wydział Budynków i Lokali UMŁ wystąpił do Pełnomocnika Miasta z prośbą o analizę przedłożonych dokumentów, a Pełnomocnik Miasta zwrócił się do firmy „INTERDOM” (pismo z dnia 5.04.2012 r.) o uzupełnienie treści uchwały.

Wyjaśniam, że do chwili obecnej administrator części wspólnej – firma „INTERDOM”, nie dostarczyła Pełnomocnikowi Miasta dokumentów umożliwiających dalsze procedowanie sprawy. Dopiero po ich dostarczeniu Pełnomocnikowi, Wiceprezydent Miasta Łodzi i dyrektor Wydziału Budynków i Lokali UMŁ będą mogli zająć stanowisko w sprawie tej sprzedaży.

Nie mogę zatem zgodzić się z zarzutem, iż to, że sprawa sprzedaży części wspólnej nieruchomości przy ul. ██████████ załatwiana jest już od ubiegłego roku, jest wynikiem opieszałości gminnej administracji.

W sprawie tej, oprócz wyżej opisanej kwestii związanej z nieprecyzyjnym określeniem przez wspólnotę przedmiotu sprzedaży, istotną sprawą jest również cena, za jaką współwłaściciele mieliby dokonać tej transakcji (uchwała wspólnoty ustala cenę 1 m² sprzedawanej powierzchni na 500,00 zł).

Wskazuję, iż zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Określenie tej wartości możliwe jest jedynie przez rzeczoznawcę majątkowego, w stosownym operacie.

Mając na względzie interes Gminy jako współwłaściciela nieruchomości przy ul. ██████████, zbycie części wspólnej winno nastąpić za cenę rynkową. Jak wynika z analizy operatów szacunkowych wykonywanych na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi dla nieruchomości usytuowanych w rejonie śródmieścia (z wyłączeniem ul. Piotrkowskiej i okolic), wartość 1 m² powierzchni użytkowej dla budynków w średnim i złym stanie technicznych, w zależności od stopnia ich zużycia i charakteru budynku, kształtuje się w granicach od 1000 do 1800 zł/m². Zatem wskazana w uchwale wspólnoty cena odbiega od cen rynkowych i wyrażenie przez Miasto zgody na sprzedaż za kwotę określoną w uchwale naruszałoby zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także interes Gminy Łódź.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI


Radosław STĘPIEŃ

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Departament Obsługi i Administracji
Wydział Organizacyjny
3. AN Łódź- Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”