

Łódź, dnia 06.06.2012 r.

DOA-Or-II.0003.147.2012

**Pani Urszula Niziołek-Janiak
Radna
Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację zgłoszoną przez Panią Radną w okresie międzysesyjnym w dniu 24.05.2012 r., w sprawie działań Miasta mających na celu doprowadzenie do remontu zabytkowych budynków usytuowanych na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Tuwima 17 oraz ul. Piotrkowskiej 53, uprzejmie wyjaśniam Pani Radnej, co następuje.

Nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Tuwima 17 zabudowana jest trzema budynkami - frontowym, wpisanym do rejestru zabytków oraz lewą i poprzeczną oficyną. Właściciele lokali wyodrębnionych posiadają łącznie w tej nieruchomości udział do 692/1000 części, a Gmina Łódź - jako właściciel lokali niewyodrębnionych - posiada udział do 308/1000 części. Wspólnota zarząd nieruchomością powierzyła podmiotowi prywatnemu - firmie „Madar”, przy czym lokale niewyodrębnione pozostają w zarządzie jednostki gminnej - Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum II”. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi decyzją z 29.08.2008 r. Nr 822/08, z uwagi na stwierdzony zły stan techniczny budynku frontowego, nakazał właścicielowi nieruchomości (Wspólnocie Mieszkaniowej) wyłączenie tego obiektu z użytkowania oraz zarządził wykonanie stosownych zabezpieczeń.

Do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisana jest również kamienica (budynek frontowy, lewa i prawa oficyna) usytuowana na nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piotrkowskiej 53. Właściciele lokali wyodrębnionych posiadają łącznie w tej nieruchomości udział do 123/1000 części, a Gmina Łódź udział do 887/1000 części. Zarząd nieruchomością Wspólnota powierzyła Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Centrum I”.

Wskazuję, iż co do zasady utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym (także tych ujętych w rejestrze zabytków) oraz ponoszenie związanych z tym kosztów obciąża właścicieli tych nieruchomości, a zatem w omawianych przypadkach właściciele lokali wyodrębnionych oraz Gminę Łódź. Każdy z właścicieli ponosi koszt niezbędnych do wykonania robót, do wysokości posiadanych w nieruchomości udziałów.

Zdając sobie jednak sprawę z tego, iż utrzymanie budynku zabytkowego w należyтым stanie technicznym może w przypadku właścicieli lokali wyodrębnionych okazać się zbyt dużym obciążeniem finansowym, Miasto poczuwając się do obowiązku udzielania pomocy w utrzymaniu najcenniejszych dla Łodzi obiektów, w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXII/1383/06 z 12 lipca 2006 r. *w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nie stanowiących własności Miasta Łodzi, sposobu ich rozliczania i kontroli wykonania zleconych zadań*, przewidziało możliwość dofinansowywania z budżetu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych w tego rodzaju budynkach.

Odnosząc się do nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Tuwima 17, wskazuję, iż uwzględniając konieczność doprowadzenia do remontu zabytkowego obiektu usytuowanego na tej nieruchomości (budynek frontowego), również z uwagi na wydaną przez organ nadzoru budowlanego decyzję administracyjną, Miasto podjęło działania w tym kierunku. Uwzględniając, iż realizacja prac konserwatorsko-restauratorskich przy zachowaniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowiłaby dla właścicieli lokali wyodrębnionych znaczne obciążenie finansowe, Miasto podjęło działania zmierzające do dokonania podziału nieruchomości przy

ul. Tuwima 17, tak aby zabytkowy budynek frontowy stał się odrębną nieruchomością, stanowiącą - po wcześniejszym odkupieniu dwóch lokali wyodrębnionych - wyłączną własność Gminy Łódź. Projekt podziału zakłada wydzielenie trzech odrębnych nieruchomości tj. obok wspomnianej wcześniej nieruchomości w obrysie zabytkowego budynku frontowego, drugiej nieruchomości - w obrysie pozostałych budynków oraz trzeciej, obejmującej teren niezabudowany.

Wskazuję, iż w sprawie tej odbyło się szereg spotkań merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Łodzi z zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej oraz administratorem nieruchomości. W ich wyniku Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 07.01.2010 r. podjęła uchwałę Nr 1 przyjmując proponowany podział nieruchomości. Jednak w toku podjętych czynności zmierzających do realizacji w/w uchwały, w listopadzie 2011 r. współwłaścicielki jednego z lokali wyodrębnionych oświadczyły, że nie wyrażają jednak zgody na dokonanie podziału nieruchomości.

Wobec powyższego, Miasto, dążąc do wykonania remontu tego zabytkowego obiektu, doprowadziło do złożenia w dniu 24.04.2012 r. przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Tuwima 17 wniosku do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (art. 199 kodeksu cywilnego). Powyższe ma na celu doprowadzenie do podziału nieruchomości w kształcie zgodnym z treścią uchwały podjętej wcześniej przez Wspólnotę, co umożliwi w konsekwencji remont opisywanego zabytku.

Dodatkowo pragnę poinformować Panią Radną, iż lokale należące do Gminy Łódź w tym budynku zostały już wykwaterowane, a w celu uniknięcia ponoszenia przez właścicieli lokali wyodrębnionych kosztów związanych z planowanym remontem, Miasto przedstawiło im szereg propozycji lokali zamiennych, które stałyby się ich własnością. Z kilkunastu złożonych tym osobom propozycji, żadna nie zyskała akceptacji.

Odnosząc się natomiast do nieruchomości usytuowanej przy ul. Piotrkowskiej 53, Wspólnota Mieszkaniowa w roku 2007 podjęła próbę skorzystania z możliwości przewidzianej w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXII/1383/06 z 12 lipca 2006 r., składając wniosek o udzielenie dotacji na pokrycie kosztów wykonania remontu części elewacji budynków. Wniosek ten, m. in. z uwagi, iż dotyczył remontu elewacji jedynie od strony podwórka, nie zyskał akceptacji komisji konkursowej. Obecnie, Wspólnota ta realizuje w nieruchomości niezbędne roboty remontowe we własnym zakresie, zgodnie z corocznie ustalonymi planami gospodarczymi.

Wiceprezydent Miasta



Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Biuro Architekta Miasta
Departament Architektury i Rozwoju UMiŁ