

Łódź, dnia 22 października 2020 r.

DPRG-BAr-I.4125.1.4.2020 MO

Pan Zbigniew Kowalczyk

Prezes Zarządu

Stowarzyszenia Nurt

ul. Górna 29/31 m 34

91-080 Łódź

Odpowiadając na *Petycję w sprawie ochrony zabytku willi Rudolfa Kellera z 4 czerwca 2020 r.*, przekazaną uchwałą nr XXIX/961/20 Rady Miejskiej w Łodzi z 26 sierpnia b.r. (data wpływu do Urzędu Miasta Łodzi 22 września b.r.), Biuro Architekta Miasta Oddział Ochrony Dziedzictwa i Estetyki Miasta przekazuje poniżej wyjaśnienia na postulaty zawarte w *Petycji*:

- podjęcie współpracy z Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi:

Willa Rudolfa Kellera usytuowana przy ul. Gdańskiej 49/53 figuruje w rejestrze zabytków nieruchomości województwa łódzkiego pod numerem A/299, podlega ochronie konserwatorskiej sprawowanej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, który posiada wszelkie możliwe podstawy prawne do podejmowania działań w zakresie ratowania i zabezpieczania zabytków.

Biuro Architekta Miasta, w strukturze którego znajdują się miejskie służby konserwatorskie, pozostaje we współpracy z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi. Architekt Miasta uczestniczył w oględzinach i spotkaniach dotyczących zabezpieczenia willi.

- pozytywna odpowiedź na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o wywłaszczenie zabytku (wniosek z 13 marca 2020 o znaku: WUOZ-ZN.5143.36.2020.IS):

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił do Prezydenta Miasta Łodzi o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości. Podstawę prawną wniosku stanowił art. 50 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W Wydziale Dysponowania Mieniem Urzędu Miasta Łodzi było prowadzone postępowanie wyjaśniające dotyczące możliwości ewentualnego nabycia tytułu do nieruchomości w drodze wywłaszczenia. Ostateczne zajęcie stanowiska i podjęcie decyzji w tej sprawie było możliwe dopiero po uzupełnieniu braków formalnych wniosku przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniu wszystkich istotnych okoliczności i po wyczerpującym zebraniu materiału dowodowego. Ostatecznie zawiadomieniem z dnia 20 sierpnia b.r. Prezydent Miasta Łodzi poinformował Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o pozostawieniu bez rozpoznania

jego wniosku z dnia 13 marca b.r. o wywłaszczenie na rzecz Gminy Łódź ww. nieruchomości ponieważ wniosek, pomimo wydłużonego terminu do jego uzupełnienia, nie został uzupełniony o wszystkie elementy wymagane przepisami prawa i nadal zawierał braki formalne.

Jednocześnie w piśmie wzywającym do uzupełnienia braków formalnych wniosku o wywłaszczenie wskazano na możliwość przeprowadzenia przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków egzekucji obowiązków nałożonych przez ten organ zmierzających do zabezpieczenia nieruchomości, w drodze wykonania zastępczego w trybie art. 127 – 135 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, będącego środkiem szybszym i mniej kosztownym w realizacji niż przeprowadzenie procedury wywłaszczeniowej i wypłata odszkodowania. Jak wynika z uzyskanych informacji, 10 września b.r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków zdemontował uszkodzoną wieżyczkę, usuwając tym samym stan zagrożenia.

- włączenie się w działania, których celem będzie remont i zabezpieczenie budynku przed dewastacją oraz uwzględnienie willi Rudolfa Kellera w obecnym lub następnym Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami:

Należy pamiętać, że warunkiem prawidłowego sprawowania ochrony konserwatorskiej nad zabytkiem jest kontakt i współpraca z jego właścicielem. Obecny stan zachowania willi wynika z wieloletniego zaniedbania przez właściciela całego zespołu obejmującego obok budynku willowego także stróżówkę, ogrodzenie z bramą i ogród. Właściciel zespołu nie wypełnia ustawowych obowiązków właścicielskich przewidzianych między innymi zapisami ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. Dodatkowo utrudnia wywołuje brak kontaktu z właścicielem tej nieruchomości w ostatnich latach, nieznane miejsce jego zamieszkania / pobytu i powołanie przedstawiciela sądowego dla osoby nieznanego z miejsca pobytu, który w ostatnich miesiącach nawiązał kontakt z właścicielem willi, a także brak pełnomocnictwa do reprezentowania jego osoby w kontaktach z urzędami administracji publicznej (skutkujące m.in. brakiem możliwości ubiegania się o dotacje ze źródeł publicznych krajowych - budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego – w tym Miasta Łódź). Widoczne pogorszenie się stanu technicznego sygnaturki wieży willi w marcu b.r. i niemożność nawiązania kontaktu z jej właścicielem zintensyfikowało działania wszystkich kompetentnych w tym zakresie służb i urzędów.

Opieka nad zabytkiem, polegająca zarówno na zabezpieczeniu i utrzymaniu jego wraz z otoczeniem w jak najlepszym stanie, jak i na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, należy do obowiązków właściciela posiadającego tytuł prawny do zabytku. Tym samym Miasto sprawuje opiekę nad tymi zabytkami, do których posiada tytuł prawny, w tym finansuje wszystkie prowadzone w nich prace. Jednocześnie Miasto wspiera prywatnych właścicieli zabytków poprzez coroczne ogłaszanie dwóch naborów i udzielanie dotacji celowych:

- na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze miasta Łodzi (uchwała Nr LIV/1304/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2017 r.),
- dla nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (uchwała Nr XI/399/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 czerwca 2019 r.).

Powyższe nabory stanowią jedyną możliwość udzielenia wsparcia finansowego z miejskiego budżetu dla obiektów niebędących własnością Miasta. Wsparcie to

stanowi jedno z kluczowych zadań jakie Miasto przewidziało w sporządzonym w ubiegłym roku drugim już Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Miasta Łodzi na lata 2019 – 2022, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XVI/671/19 z 20 listopada 2019 r. Poprzedni program obowiązywał w latach 2014 – 2017 i również zawierał wśród zadań priorytetowych program wsparcia finansowego w formie dotacji dla właścicieli zabytków wpisanych do rejestru zabytków położonych na terenie miasta. Dotacje z budżetu Miasta dla właścicieli zabytków wpisanych do rejestru są udzielane przez Radę Miejską w Łodzi każdego roku począwszy od 2004 r. zanim jeszcze został uchwalony pierwszy gminny program opieki nad zabytkami.

ARCHITEKT MIASTA

Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta