

Łódź, dnia 10 grudnia 2009 roku

GKLI.O716-AW-301/2009

~~Pan  
Jarosław Berger  
Radny  
Rady Miejskiej w Łodzi~~

W związku z Pana interpelacją z dnia 2 grudnia 2009 r., dotyczącą nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Wólczańskiej 136, uregulowanej w księdze wieczystej KW LD1M/00008718/6, wyjaśniam, że zgodnie z zapisem w w/w księdze (odpis w załączeniu), właścicielami hipotecznymi nieruchomości są Gmina Łódź w 61,02 % oraz Państwo [REDAKTOWANE] w 38,98%, którzy posiadane udziały nabyli od poprzednich współwłaścicieli (osób fizycznych), na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 grudnia 2007 r. Repertorium A Nr – 13076/07. Na tej podstawie należy wskazać, że zarówno udziały Gminy Łódź, jak i osób fizycznych w tej nieruchomości, nie uległy zmianie, tj. zarówno poprzedni, jak i obecni współwłaściciele posiadają odpowiednio: osoby fizyczne – 38,98% udziałów, natomiast Gmina Łódź była i jest obecnie współwłaścicielem do 61,02% udziałów. Do księgi wieczystej KW LD1M/00008718/6 nie wpłynął również żaden wniosek dotyczący zmiany wielkości udziałów współwłaścicieli.

Jednocześnie pragnę poinformować, że przedmiotowa nieruchomość pozostaje w zarządzie jednostki gminnej – Administracji Nieruchomościami Łódź – Śródmieście „Katedralna”, która reprezentuje jednocześnie Gminę z tytułu posiadanego w tej nieruchomości udziału, stosownie do pełnomocnictwa udzielonego Dyrektorowi w/w Administracji.

Odnosząc się do zapytania Pana Radnego, czy Miasto w jakikolwiek sposób kontroluje wysokość czynszu w nieruchomościach, gdzie jest współwłaścicielem, uprzejmie informuję, co następuje.

Do zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Gminy i osób fizycznych (lub innych podmiotów), w tym nieruchomością położoną przy ul. Wólczańskiej 136, zastosowanie mają przepisy art. 195 – 221 Kodeksu cywilnego. Dział IV „Współwłasność”.

Zgodnie z tymi przepisami, każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną oraz uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej, a także korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 200 i 206 kc.).

Jak wynika z powyższego, zasady zarządzania takimi nieruchomościami, w każdym przypadku ustalane są i akceptowane przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Wielokrotnie też, określane są w drodze umów o gospodarowanie nieruchomością wspólną, zawieranych pomiędzy Miastem – działającymi w jego imieniu Administracjami oraz Zakładami Gospodarki Mieszkaniowej i pozostałymi współwłaścicielami. Dotyczy to m.in. zasad wynajmowania lokali, polityki remontowej, sposobu inwestowania wygenerowanych przez nieruchomość nadwyżek przychodów nad poniesionymi kosztami oraz polityki czynszowej, w zakresie ustalania wysokości stawek czynszowych w lokalach.

Ponadto wyjaśniam, że lokale usytuowane w nieruchomościach, w których Gmina Łódź posiada jedynie udziały, nie stanowią mieszkaniowego zasobu gminy. Tym samym, w zakresie wynajmu lokali, jak i ustalania wysokości stawek czynszu, nie mają zastosowania przepisy prawa miejscowego obowiązujące dla lokali gminnych.

Z uregulowań zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wynika, że co do zasady właściciel nieruchomości, w tym przypadku Gmina Łódź i osoby fizyczne, ma prawo do ustalenia (podwyższenia) czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

W nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 136, wysokość czynszu w lokalach, w następstwie decyzji współwłaścicieli, ustalona została na poziomie 7,33 zł/m<sup>2</sup>, a zatem nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, która w IV kwartale 2009 r. wynosi 11,20 zł/m<sup>2</sup>.

Uprzejmie informuję, że w każdym przypadku nieruchomości stanowiących współwłasność osób fizycznych (innych podmiotów) i Miasta, działające w jego imieniu jednostki gminne - Administracje/ZGM-y, zarządzające nieruchomościami, bądź sprawujące w tych nieruchomościach nadzór właścicielski, każdorazowo uwzględniają również sytuację finansową najemców, analizując propozycje w zakresie wysokości (podwyższania) stawek czynszowych, przedstawiane przez pozostałych współwłaścicieli, wielokrotnie nastawionych jedynie na osiągnięcie maksymalnego zysku z nieruchomości. Wielokrotnie również, nie akceptują przedstawianych przez te osoby propozycji, mając na uwadze, iż nadmierne,

zbyt wysokie ustalenie czynszu, może rodzić sytuacje, w których mieszkańcy nie będą w stanie go sfinansować, a czego wynikiem będą zadłużenia i w konsekwencji niewątpliwie wyroki sądowe nakazujące eksmisję.

Nadmieniam, iż w sytuacji, gdy czynsz najmu lokali ustalony został przez współwłaścicieli zgodnie z przedstawionymi powyżej zasadami, najemcom, którzy znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, przysługuje prawo do otrzymania dodatku mieszkaniowego, o ile spełniają kryteria wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U z 2001r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**



**Mirosław WIECZOREK**

Do wiadomości:

- 1/ Pan Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi—
- 2/ Wydział Organizacji i Kadr Urzędu Miasta Łodzi

Załączniki:

- 1/ odpis z księgi wieczystej KW LD1M/00008718/6.