

Druk Nr 29/2025  
Projekt z dnia 3 lutego 2025 r.

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 2025 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie bonifikaty od ceny samodzielnego lokalu użytkowego nr 1U, usytuowanego w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Tadeusza Kościuszki 33.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na podwyższenie bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z 50 % na 70 % od ceny sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnego lokalu użytkowego nr 1U, usytuowanego w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Tadeusza Kościuszki 33, oznaczonej jako działka nr 77/1, w obrębie S-6, o powierzchni 703 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00097892/9.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR DEPARTAMENTU  
GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM

*Zbigniew Wiatr*  
Zbigniew Wiatr

03.02.2025

Projekt zgodny z przepisami prawa,  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

PIEP...  
MIASTA ŁODZI

*Adam Pusztelnik*

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Zbывания  
i Nabywania Nieruchomości

*Mariusz Pajtar*

30.01.2025 r.  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*Michał Pawlak*

RADCA PRAWNY

*Hubert Brzeziński*  
Hubert Brzeziński  
Ed-M-1559

30.01.2025

INSPEKTOR

*Jasna Jabkowska*  
Jasna Jabkowska  
03.02.2025

03.02.2025

03.02.2025

## UZASADNIENIE

Kamienica położona w Łodzi przy al. Tadeusza Kościuszki 33 jest wpisana do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego na mocy decyzji Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi Konserwatora Zabytków m. Łodzi z dnia 20.01.1971 r., Kl. III-680/92/71 pod numerem rejestru A/92. Ponadto wybrane elementy wystroju i wyposażenia wnętrza budynku wpisane są do rejestru zabytków ruchomych województwa łódzkiego, na mocy decyzji Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi Konserwatora Zabytków m. Łodzi z dnia 10 grudnia 1970 r. L.dz. Kl.III-660/4/70 pod numerem rejestru B/7, a także figurują w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z faktem, iż rejestr zabytków obejmuje ochroną konserwatorską budynek, w którym znajduje się lokal 1U, bonifikata zostanie udzielona od ceny lokalu (cena udziału w prawie własności gruntu nie będzie podlegała bonifikacie).

W dniu 28.03.2022 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przeprowadził kontrolę dotyczącą przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W dniu 20.03.2024 r. przedstawiciele ŁWKZ przeprowadzili kontrolę dotyczącą weryfikacji wykonania zaleceń pokontrolnych. Stwierdzono, że żadne z zaleceń nie zostało wykonane.

Pozwoleniem Nr WUOZ-ZRR.5173.11.2023.PU z dnia 29.06.2023 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej ww. lokalu użytkowego, pod warunkiem poinformowania przyszłego nabywcy o treści obowiązujących zaleceń pokontrolnych sformułowanych w piśmie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.04.2022 r. i 28.04.2022 r.

Zgodnie z ww. zaleceniami pokontrolnymi właściciel nieruchomości zobowiązany został do:

1. miejscowych napraw elewacji od strony podwórka w tym nadproży (w miejscu nadproży nad otworami okiennymi i drzwiowymi oraz nad prześwitem bramowym),
2. naprawy płyt balkonowych oraz płyty (podstawy) wykusza w narożniku w taki sposób, żeby zahamować destrukcję elementów konstrukcyjnych oraz zalewanie wnętrza budynku wodą opadową,
3. usunięcia napisów graffiti z elewacji frontowej, zamalowania napisów graffiti na południowej ścianie szczytowej,
4. uzupełnienia ukruszonych fragmentów odbojników w prześwicie bramowym,
5. osuszenia ścian, stropu i posadzki piwnicy w taki sposób, żeby zahamować dalszą destrukcję tynków (stwierdzono destrukcję tynków, wysolenia, ubytki aż do odsłonięcia lica muru),

6. zabezpieczenia belek stropowych stropu nad piwnicą w taki sposób, żeby zahamować dalszą korozję (stwierdzono: w piwnicach na stropach – destrukcję tynków, wysolenia w formie stalaktytów na belkach stropowych, ubytki aż do odsłonięcia lica muru, korozję belek stropowych aż do rozwarstwienia i ubytków),

7. naprawy studzienek przy oknach piwnicznych w taki sposób, żeby woda opadowa nie zalewała piwnicy (oczyszczenie studzienek ze śmieci, udrożnienie, naprawa stolarki okiennej),

8. uzupełnienia ubytku tynku na klatce schodowej w oficynie przy drzwiach zewnętrznych,

9. naprawy (uzupełnienia) ukruszonego wykonanego z lastriko stopnia klatki schodowej w oficynie w miejscu, gdzie doszło do odsłonięcia kotwienia balustrady,

10. naprawy pokrycia dachowego, obróbek blacharskich i systemu odwodnienia dachu (rynny i rury spustowe) w taki sposób, żeby zahamować proces destrukcji elementów więźby dachowej i zalewania budynku wodą opadową (stwierdzono: oznaki zalewania wodą opadową od strony dachu, zacieki, ubytki warstw wykończeniowych aż do odsłonięcia odeskowania na stropie, wybrzuszenia warstw malarskich, zawilgocenie więźby dachowej i odeskowania dachu),

11. domknięcia i uszczelnienia wyłazu na dach,

12. zabezpieczenia technicznego substancji zabytkowych sztukaterii znajdujących się na fasetach i sufitych (w związku z pęknięciami znajdującymi się na dekoracjach sztukatorskich na ścianach i sklepieniu głównej klatki schodowej oraz pęknięciami na sztukateriach stropu holu na I piętrze oraz śladami po zalaniach).

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Cena sprzedaży lokalu nr 1U wraz z udziałem w prawie własności gruntu, na podstawie operatu szacunkowego, została ustalona na kwotę 3.333.006,81 zł, na którą składa się cena za lokal 2.111.475,00 zł oraz cena za udział w prawie własności gruntu 1.221.531,81 zł.

W przypadku udzielenia 70 % bonifikaty cena sprzedaży wyniesie 1.854.974,31 zł ( tj. 633.442,50 zł lokal i 1.221.531,81 zł udział w prawie własności gruntu).

W związku z powyższym, mając na uwadze zły stan techniczny budynku i lokalu oraz przewidywany bardzo wysoki koszt wykonania prac zaleconych przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Prezydent Miasta Łodzi przedstawia projekt uchwały Rady Miejskiej podwyższający ww. bonifikatę do wysokości 70%.

WZGLĘDNY DYREKTOR  
Wdziału Zabytków  
Nabywania Nieruchomości  
  
Mariusz Pujan