



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY

Częstochowa, 2018-03-22

BDG.0003.3766.2018

Pan
Łukasz Wabnic
Radny Miasta Częstochowy

Dot.: nieruchomości zlokalizowanej przy Alei Wolności 44 w Częstochowie

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie przekazania informacji na temat sytuacji oraz sposobu zarządzania i gospodarowania budynkiem położonym w Częstochowie przy Alei Wolności 44 uprzejmie informuję, iż przedmiotowa kamienica nie jest objęta żadną z form prawnej ochrony konserwatorskiej, wymienionych w przepisie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem powyższego artykułu, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, a także ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy. Niemniej jednak zabytek ten został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, prowadzonej przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie zbioru kart ewidencyjnych, ponadto figuruje w gminnej ewidencji zabytków - część II a - obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, prowadzonej przez Prezydenta Miasta Częstochowy.

Po 1945 roku, na mocy dekretu 27 z dnia 21 grudnia 1945 o publicznej gospodarce i kontroli najmu, „Dom Księcia” przeznaczono na cele mieszkaniowe. Duże przedwojenne mieszkania zostały podzielone między kilka obcych sobie rodzin. Wynikało to z potrzeby poprawy sytuacji mieszkaniowej ludzi biednych, nieposiadających własnego mieszkania. W lokalach każda rodzina miała własny pokój, a korytarz i pomieszczenia sanitarne były wspólne.

Na przestrzeni wielu lat dochodziło do łączenia i podziału lokali, przyznawania izb przyległych i likwidacji wspólnych składów. Obecnie w budynku znajduje się 95 lokali mieszkalnych i 16 lokali użytkowych.

Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalane są na podstawie Uchwały Rady Miasta i zarządzenia Prezydenta Miasta. Do niniejszego pisma załączam kserokopie czterech zarządzeń obowiązujących w ostatnich 10 latach dot. stawek czynszu w lokalach socjalnych oraz tabelę w której wyszczególniono podstawę prawną i bazową stawkę czynszu w lokalach komunalnych. Wzór przykładowej umowy najmu lokalu użytkowego stanowi załącznik do niniejszego pisma.

Wynajem lokali użytkowych prowadzony był zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Częstochowy w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi oraz z zarządzeniem Prezydenta Miasta w formie przetargu nieograniczonego lub w drodze negocjacji stawki czynszu. Na przestrzeni ostatnich 10 lat regulacje w tym zakresie zawarte były w następujących aktach prawa miejscowego: Uchwała Nr 447/XXXIII/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 lipca 2004 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi, Uchwała Nr 585/XLI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 lutego 2005 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 447/XXXIII/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 lipca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi, zarządzenie 1592/13 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i garaży niestanowiących odrębnych nieruchomości, zarządzenie nr 416.2015 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 30 lipca 2015 r. zmieniające zarządzenie w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i garaży niestanowiących odrębnych nieruchomości.

W związku z powyższym stawki wynajmu za 1m² lokalu użytkowego na przestrzeni ostatnich lat były bardzo zróżnicowane. Najniższa stawka wynosiła 1,41 zł netto, a najwyższa 45,11 zł netto. Najniższe stawki dotyczyły lokali wynajmowanych przez organizacje pożytku publicznego. Wzór przykładowej umowy najmu lokalu użytkowego stanowi załącznik do niniejszego pisma.

Wspólnota mieszkaniowa budynku przy Alei Wolności 44 powstała z początkiem 1995 roku z chwilą wejścia w życie ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (D.U. 1994 nr 85 poz.388), która na zarządcę wybrała Zarząd Budynków Komunalnych w Częstochowie (obecnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS w Częstochowie Sp. z o.o., będącym następcą prawnym ZBK w Częstochowie).

Zgodnie z ustawą o własności lokali, o realizacji wszystkich prac porządkowych, remontowych czy zabezpieczających decyduje wspólnota mieszkaniowa podejmując w tym zakresie odpowiednie uchwały. W załączeniu przedkładam kserokopie zawiadomień o podjętych uchwałach na przestrzeni ostatnich 10 latach. Powyższe dokumenty zawierają również informację o zmianach stawek na fundusz remontowy i zaliczek na eksploatację. Jednocześnie nadmieniam, iż wszystkie roboty remontowe na budynku były realizowane na podstawie uchwał podjętych przez wspólnotę.

Ponadto pragnę poinformować, iż w ostatnich 10 latach gmina nie przeprowadzała remontów gruntownych w mieszkaniach lokatorskich. Natomiast interwencje wpływające do gminy, jako właściciela ze strony najemców dotyczyły bieżących napraw i eksploatacji zajmowanych lokali mieszkalnych.

W załączonej tabeli przedstawiam zestawienie wydatków poniesionych na budynek przez Wspólnotę Mieszkaniową przy Alei Wolności 44, począwszy od 2010 roku.

Zgodnie z decyzją nr 478/2015 z dnia 5 listopada 2015 r. wydaną przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlana dla m. Częstochowy, kamienica została opróżniona z najemców. Gmina zapewniła dotychczasowym mieszkańcom lokale zamienne, socjalne, bądź pomieszczenia tymczasowe.

Po wyprowadzeniu najemców lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych zabezpieczone zostały wejścia i otwory okienne do wszystkich pomieszczeń w parterze budynku, poprzez ich zamurowanie. Wykonano także zamknięcia dziedzińców i zamurowano wejścia do klatek schodowych. Dookoła budynku wykonano daszek zabezpieczający przechodniów przed ewentualnymi odłamkami odpadającego tynku.

Należy wskazać, że obecnie na nieruchomości funkcjonuje dozór całodobowy. Ponadto Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy Alei Wolności 44 w ramach posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym przeprowadziła prace polegające na wykonaniu zabezpieczeń elewacji budynku od strony zachodniej oraz od strony podwórek. Prace miały na celu wyeliminowanie zagrożeń wynikających ze złego stanu technicznego tynków i dachu.

Gmina ponosi wydatki związane z uiszczaniem do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Alei Wolności 44 zaliczki na koszty eksploatacji w wysokości 0,19 zł i na fundusz remontowy w wysokości 1,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej. Łącznie miesięczne wydatki z tego tytułu wynoszą 8.553,54 zł.

Licząc na przyjęcie powyższych wyjaśnień pozostaję z szacunkiem.

Załączniki:

- 1) Stawki bazowe czynszu za lokale mieszkalne
- 2) Kserokopie uchwał podjętych przez wspólnotę
- 3) Wzór umowy najmu lokalu komunalnego
- 4) Wzór umowy najmu lokalu użytkowego
- 5) Zarządzenia Prezydenta Miasta (szt.4)
- 6) Tabela - zestawienie poniesionych nakładów

Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy
(-) Ryszard Stefaniak