

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI**  
**z dnia .....**

**w sprawie skargi p. [REDAKTOWANA] na działanie Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTOWANA] na działanie Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie uznaje się za zasadną.

2. Skarga jest zasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2.1 Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 2.2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Łodzi do poinformowania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi o sposobie usunięcia przyczyn, które spowodowały zasadność skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Projektodawcą uchwały jest  
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej  
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY  
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej  
i Komunalnej  
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak

RADCA PRAWNY

*[Podpis]*  
dr Marlena Pakowska-Baryła  
L.D.-M-1464

08. 02. 2016 r.

**Załącznik  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia .....**

## **UZASADNIENIE**

W dniu 4 stycznia 2015 r. do Rady Miejskiej w Łodzi, za pośrednictwem Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi, wpłynęła skarga p. [REDAKTOWANE] na działanie Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie w zakresie nieprawidłowego, zdaniem Skarżącego, naliczenia opłaty za wodę i ścieki za rok 2014 na jego lokal mieszkalny, a także braku szczegółowych wyjaśnień, co do podstaw rozliczenia zadłużenia za rok 2014. Przedmiotem skargi jest też prośba o interwencję z powodu braku kompetencji osób zajmujących się tą sprawą.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

Przedmiotem skargi jest zarzut braku kompetencji pracowników Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie, który Skarżący dokumentuje w załączonym do skargi piśmie do AZK Łódź-Polesie złożonym w dniu 1 grudnia 2015 r. Pismo to jest odpowiedzią Skarżącego na wezwanie AZK z dnia 12 listopada 2015 r. do natychmiastowego uregulowania zadłużenia powstałego na koncie ewidencyjnym lokalu Skarżącego za rok 2014 w kwocie 2052,01 zł (w tym odsetki: 2,29zł). Skarżący oczekuje w nim szczegółowego wyjaśnienia (rozliczenia) zadłużenia, domniemając jedynie, iż powstało ono głównie w wyniku naliczenia dużego zużycia wody.

Skarżący zarzuca AKZ znaczne opóźnienie w rozliczeniu kosztów zużycia wody i ścieków, które zgodnie z regulaminem winno być przedstawione do 30 czerwca 2015 r. Skarżący wskazuje na swoje interwencje w AZK w sprawie strat wody w posesji i przedstawia możliwe okoliczności tych strat podnosząc:

- zły stan studzienki kanalizacyjnej z wodomierzem głównym oraz przyłączy, gdzie od lat wycieka woda utrzymująca się na wysokości 20 – 30 cm od dna powodując podmakanie rur i wodomierza. W związku z tym Skarżący podaje w wątpliwość sprawność wodomierza wyglądającego na zalany i żąda uzyskania ekspertyzy jego sprawności. Skarżący podejrzewa ubytki wody z sieci w miejscu jej przyłącza głównego i chciałby zapoznać się z dokumentami z legalizacji wodomierza głównego;
- fakt zamontowania przez administrację przyłącza technicznego z ogólnodostępnym kranem, które ciągle przeciekało. Z tego powodu administracja wyłączyła wodę z tego przyłącza poprzez zakręcenie zaworu doprowadzającego, ale wg Skarżącego nikt do dziś nie naprawił ani nie zlikwidował przyłącza. Skarżący podkreśla też, że założenie przyłącza nie było z nim konsultowane, nie wyraził na nie zgody, jak również, że przyłączy nie ma osobnego wodomierza. W związku z tym uważa, że nie można naliczać nierozliczonej wody lokatorom w całym okresie funkcjonowania tego przyłącza. Wg Skarżącego można przypuszczać, że jest to główne źródło strat wody bez kontroli, a koszty za nią winna ponieść administracja;
- fakt istnienia na posesji wyłączonego z użytkowania dawnego budynku mieszkalnego przeznaczonego do rozbiórki, którego zły stan techniczny wskazuje również na zły stan rur wodno-kanalizacyjnych, a z informacji Skarżącego wynika, że budynek nie został odłączony od głównego przyłącza;

Skarżący podnosi również inne zaniedbania zarządcy nieruchomości, jak:

- dopuszczenie do zapadnięcia się dachu, który niedługo po dokonaniu naprawy zaczął ponownie przeciekać;
- doprowadzenie (poprzez niedbałe wykonanie instalacji elektrycznej) do ogromnego przepięcia, które spowodowało zniszczenie większości sprzętu elektrycznego i elektronicznego u lokatorów, w tym u Skarżącego.

Reasumując, Skarżący podnosząc zaniedbania zarządcy w stosunku do nieruchomości, nie zgadza się z niesprawiedliwym - jego zdaniem - rozliczeniem kosztów pozostałej wody, wskazując również na fakt, iż w 2014r. ze względu na stan zdrowia sporadycznie przebywał w swoim mieszkaniu (co mogą potwierdzić sąsiedzi) oraz że według jego oceny miesięczne zużycie wody w jego mieszkaniu nie przekracza  $1\text{m}^3$ , a straty wody naliczono bez sprawdzenia stanu technicznego instalacji wod.-kan.

Z wyjaśnień skierowanych do Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnego Rady Miejskiej w Łodzi, otrzymanych z Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie za pośrednictwem Wydziału Budynków i Lokali wynika, co następuje.

Skarżący pismem z 12 listopada 2015 r., stanowiącym wezwanie do zapłaty, został poinformowany o zadłużeniu w kwocie 2052,01 zł, z czego 1581,32 zł stanowi rozliczenie opłat za wodę i ścieki, 468,40zł – zadłużenie wynikające z niepełnych wpłat, a 2,29 zł, to odsetki za nieterminowe wpłaty.

Odnosząc się do podnoszonych w skardze zarzutów i przedstawianych faktów AZK:

- potwierdziła istnienie awarii instalacji wodnej w 2013 r. polegającej na przecieku w studziencie wodomierzowej, którą usunięto, a koszty strat wody w ilości  $130\text{m}^3$  pokryła administracja;
- po stwierdzeniu znacznych różnic w odczytach zużycia wody dokonała (administrator z hydraulikiem) wielokrotnych oględzin instalacji wodnej w posesji i jej lokalach, nie stwierdzając nieprawidłowości i awarii. Nie stwierdzono też złego stanu technicznego przyłączy w studziencie wodomierzowej. Kontrola nie stwierdziła też przecieków wody przy wodomierzu, który wg ZWiK zalegalizowano w 2012 r., a kolejna legalizacja nastąpi w 2017 r. W ocenie AZK nie ma konieczności wykonania ekspertyzy wodomierza, a zalegająca w studziencie woda, to woda gruntowa, przenikająca do jej wnętrza;
- poinformowała, że zgodnie z ostatnim przeglądem pięcioletnim dokonany w lipcu 2014r. stan instalacji wod.-kan. określono na dostateczny;
- poinformowała, że istniejący na terenie nieruchomości ogólnodostępny zawór czerpalny został odłączony w 2015 r. od instalacji wodnej zaworem odcinającym znajdującym się w studziencie wodomierzowej, co było podyktowane chęcią ograniczenia dostępu do źródła wody z uwagi na znaczne jej zużycie, co jednak nie miało wg AZK wpływu na zmniejszenie zużycia wody biorąc pod uwagę dane o zużyciu: 2013 –  $530\text{m}^3$ , 2014 –  $581\text{m}^3$ , 2015 –  $622\text{m}^3$ ;
- budynek do rozbiórki został zabezpieczony poprzez zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych i odłączenie od instalacji wod.-kan. w listopadzie 2010 r., wobec czego nie ma możliwości odniesienia się do stanu rur wodno-kanalizacyjnych;
- odnosząc się do awarii elektrycznej i strat lokatorów AZK powołuje się na ocenę ubezpieczyciela, który odmówił wypłaty odszkodowania, gdyż jak stwierdził, doszło do uszkodzenia instalacji wskutek jej normalnego zużycia, wad ukrytych, wadliwej właściwości lub natury.

Wobec powyższych wyjaśnień i braku ustalenia źródeł strat wody Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie przypisała Skarżącemu w całości koszty nierozliczonej wody wynoszące 1581,32 zł, uzasadniając to faktem, iż w 2014 r. lokal Skarżącego był jedynym nieopomiarowanym lokalem mieszkalnym w posesji.

W związku z zarzutami Skarżącego i złożoną przez niego skargą do UMŁ na działanie AZK Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie dokonała ponownej analizy i korekty naliczenia za wodę odliczając mu kwotę w wysokości 280,49 zł. Zmniejszenie nastąpiło w wyniku odliczenia od kwoty obciążenia Skarżącego wody gospodarczej w ilości 3% ogólnie zużytej w nieruchomości wody (przyjętej wg normatywów) oraz obciążenia kwotą 146,41zł najemcy lokalu użytkowego nieopomiarowanego (wg normy 0,45m<sup>3</sup>/m-c).

Po zweryfikowaniu rozliczeń Skarżący otrzymał pismem z dnia 25 stycznia 2016 r. na adres zameldowania skorygowane rozliczenie, wedle którego, powinien uiścić dopłatę za wodę w kwocie 1300,83zł. Administracja Zasobów Komunalnych poinformowała Skarżącego o możliwości rozłożenia zaległości na raty.

Z analizy zebranych materiałów, uzupełnionych o dokumenty zarówno Skarżącego, jak i uzyskanych od administratora nieruchomości Rada Miejska w Łodzi stwierdza, iż:

- Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Polesie mija się z prawdą. Skarżący nie został poinformowany w piśmie z dnia 12 listopada o szczegółach związanych z rozliczeniem zadłużenia;
- Skarżący nie otrzymał odpowiedzi na swoje pismo skierowane do AZK żądające szczegółowego rozliczenia zadłużenia oraz na wiele zarzutów w nim zawartych, opisujących zauważane nieprawidłowości w eksploatacji sieci wod.-kan. na posesji oraz przykłady niedbałości o stan obiektów na posesji ze strony zarządcy nieruchomości. W związku z tym, mając na względzie biegnący termin egzekucji zobowiązań oraz grożące sankcje, skierował swoją skargę do Urzędu Miasta Łodzi;
- rażącym naruszeniem było bezrefleksyjne pierwotne naliczenie Skarżącemu całych kosztów nierozliczonej wody. Naliczona kwota dopłaty stanowiła wartość ok. 201m<sup>3</sup>, co wraz z opłaconym w czynszu ryczałtem (4m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc) dało zużycie roczne na lokal Skarżącego w wysokości 249m<sup>3</sup>/osobę;
- Rada Miejska nie ocenia rzetelności dokonanego przez AZK przeglądu instalacji wod.-kan., jednak wobec incydentów przecieków wody w studzience pomiarowej notowanych w przeszłości, a także utrzymywania się w niej wody podmywającej rury i wodomierz, należałoby definitywnie przy udziale ekspertów wykluczyć wycieki wody z instalacji w obrębie przyłącza. Na temat szczelności złączy w studzience powinien wypowiedzieć się ZWiK;
- nie jest uzasadnieniem właściwym stwierdzony przez AZK brak konieczności wykonania ekspertyzy wodomierza w okresie między kolejnymi legalizacjami, skoro faktem jest, że wodomierz jest nawilgacany stojącą w studzience wodą i oplatany lianami roślinności, co dokumentują załączone przez Skarżącego zdjęcia. Również w wodzie zanurzony jest kabel wychodzący z wodomierza zakończony urządzeniem, prawdopodobnie do odczytu licznika bez konieczności wchodzenia do studzienki. Ze zdjęć nie wynika, że jak podnosi AZK, przyłączy w studzience i wodomierz nie jest w złym stanie technicznym.
- poważnym zaniedbaniem AZK jest zainstalowanie przyłącza technicznego z ogólnodostępnym kranem, bez opomiarowania. Przyłączy to funkcjonowało w 2014r. (być może latach wcześniejszych). AZK ograniczyła dostęp do niego dopiero w 2015r. na skutek stwierdzenia znacznych zużyć wody, poprzez zamontowanie zaworu zamykającego w studzience pomiarowej. Wobec powyższego faktu niesłusznym jest normatywne wyliczenie zużycia wody gospodarczej za rok 2014. Brak jej opomiarowania przy ogólnym dostępie do jej używania może być głównym źródłem nadmiernego wykorzystania wody;

- Rada Miejska nie otrzymała informacji o sposobie odcięcia od instalacji wodnej budynku do rozbiórki. Jeśli zostały zaczipowane rury wod.-kan. w obrębie budynku wyłączanego z eksploatacji, a nie w studziencie pomiarowej, to potencjalnie możliwe rozszczelnienie przewodów na odcinku: przyłączy-wejście do budynku może powodować wycieki wody do gruntu;
- Rada Miejska nie odnosi się do innych kwestii podnoszonych przez Skarżącego dotyczących niskiej dbałości AZK o posesję;
- Fakt naliczenia przez AZK olbrzymiej kwoty na 1 osobę po dokonaniu korekty do wysokości 1300,83 zł, co odpowiada równowartości 165 m<sup>3</sup> wody/rok, a z opłatami zaliczkowymi – 213 m<sup>3</sup>/rok budzi nadal wiele zastrzeżeń, tym bardziej, że Skarżący podnosi fakt bardzo sporadycznego przybywania we własnym mieszkaniu, co znajduje potwierdzenie w udokumentowanym faktycznym zużyciu wody w lokalu Skarżącego w okresie od 6 maja (data zainstalowania w lokalu wodomierzy) do 31 grudnia 2015 r. w ilości 2m<sup>3</sup> (przez prawie 8 miesięcy). Średnie zużycie wody na 1 osobę w posesji w lokalach opomiarowanych wyniosło w 2014 roku 2 m<sup>3</sup>;
- drobnym, aczkolwiek świadczącym o działaniu pracowników AZK jest fakt nieprecyzyjnie podanych wyliczeń, a mianowicie: koszt 3% wody gospodarczej w ilości 17,43m<sup>3</sup> wynosi 137,35zł, suma odciążająca więc Skarżącego: 137,35zł + 146,41zł (na lokal użytkowy) wynosi 283,76zł, a nie jak podaje w piśmie AZK 280,49zł;
- świadectwem postawy AZK wobec Skarżącego jest fakt wysłania mu informacji o obniżeniu należności na adres zameldowania, mimo iż podaje On w swoim piśmie adres do korespondencji.

Wobec przedstawionych powyżej faktów, skargę uznaje się za zasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

PRZEWODNICZĄCY  
 Komisji Gospodarki Mieszkaniowej  
 i Komunalnej  
 Rady Miejskiej w Łodzi  
 Jan Mędrzak