

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579 i 2138), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

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

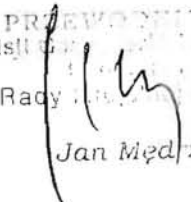
§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.


§ 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
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędzjak

RADCA PRAWNY

dr Marlena Sakowska-Baryła
Łódź, M-1464
02.01.2017r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 29.11.2016 r. wpłynęła do Rady Miejskiej w Łodzi skarga na działanie Prezydenta Miasta Łodzi.

Przedmiotem skargi jest bezczynność i przewlekle prowadzenie sprawy wykupu zajmowanego, przez Skarżącą lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) położonego przy ul. ██████████ Łodzi.

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

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. ██████████ została wytypowana do sprzedaży przez ówczesną Administrację Zasobów Komunalnych Łódź – Górna w 2015 roku. W tym celu pismem z dnia 28.04.2015 r. złożono najemcy propozycję skorzystania z przysługującego mu prawa pierwszeństwa jej nabycia.

W dniu 27 maja 2015 r. do ówczesnego Wydziału Praw do Nieruchomości wpłynął wniosek Skarżącej w sprawie wykupu przedmiotowej nieruchomości.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii urbanistycznej zlecona została wycena nieruchomości. Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości został sporządzony w dniu 6.09.2015.

Pismem z dnia 22.09.2015 r. Skarżąca została poinformowana o warunkach nabycia nieruchomości z jednoczesną prośbą o potwierdzenie woli jej wykupu do dnia 15.10.2015 r.

W dniu 13.10.2015 r. Skarżąca potwierdziła wolę wykupu przedmiotowej nieruchomości, niemniej wówczas sprzedaż musiałaby nastąpić na gruncie obowiązujących wówczas przepisów, co przy deklarowanym przez Skarżącą, skorzystaniu z systemu ratalnego, oznaczałoby brak bonifikaty zarówno w odniesieniu do budynku jak i do gruntu.

Tymczasem najemcy domów jednorodzinnych podjęli starania o zmianę obowiązujących wówczas przepisów prawa miejscowego tj. uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinными i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (z późniejszymi zmianami), określającej między innymi zasady sprzedaży tego rodzaju nieruchomości, która wówczas przewidywała jedynie 20% bonifikatę od ceny domu.

Odnosząc się do zarzutu przewlekłego prowadzenia postępowania, należy zwrócić uwagę, że pismami z dnia 16.11.2015 r. oraz z dnia 12.01.2016 r. Skarżąca została poinformowana o trwających pracach nad aktualizacją Polityki Miasta Łodzi, dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ oraz nad zmianą przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad sprzedaży lokali na rzecz najemców w tym w szczególności wysokości udzielanych bonifikat. Podjęte przez Miasto działania leżały w interesie i na rzecz najemców, co należy uznać za szczególnie istotne w odniesieniu do trudnej sytuacji życiowej, w jakiej znalazła się Skarżąca.

W dniu 25 maja 2016 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr XXX/776/16 w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali

mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, w której szczegółowo opisane zostały zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży m.in. nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na rzecz ich najemców.

Wysokość bonifikaty uwarunkowana została okresem budowy domu jednorodzinnego, w związku z czym:

- najemcom domów jednorodzinnych, wybudowanych przed 1 stycznia 1946 roku, będzie udzielana bonifikata w wysokości 70 % od wartości domu, wynikającej z aktualnej wyceny;
- najemcom domów jednorodzinnych, wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1946 roku a 31 grudnia 1989 roku, będzie udzielana bonifikata w wysokości 40 % wartości nanieśienia, wynikającej z aktualnej wyceny;
- najemcom domów jednorodzinnych, wybudowanych po 1 stycznia 1990 roku, będzie udzielana bonifikata w wysokości 30% od wartości domu, wynikającej z aktualnej wyceny.

Ponadto we wszystkich przypadkach przewidziano podwyższenie bonifikaty podstawowej o dodatkowe 10% w przypadku jednorazowej wpłaty należnej kwoty oraz o kolejne 10%, jeżeli najemca złoży wniosek o nabycie nieruchomości w terminie 12 miesięcy od ujęcia budynku w adresowym wykazie nieruchomości objętych prywatyzacją, zamieszczanym w Biuletynie Informacji Publicznej.

Powyższe zasady udzielania bonifikat obowiązują do dnia 31 grudnia 2017 roku. Natomiast do wniosków złożonych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wysokość bonifikat, o których wyżej mowa, będzie obniżona o 10 %, a od 1 stycznia 2019 r. o kolejne 10 %.

Przepisy cytowanej wyżej uchwały weszły w życie z dniem 1.09.2016 r. Natomiast projekt aktu wykonawczego tj. zarządzenia w sprawie ustalenia warunków sprzedaży na rzecz najemców, lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stanowiących własność Miasta Łodzi, został przekazany do kontroli legislacyjnej w dniu 2 września br. Po uwzględnieniu niezbędnych poprawek w wersji ostatecznej przedstawiony został do akceptacji Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 grudnia 2016 r. Jednakże z uwagi na konieczność poczynienia dodatkowych uzgodnień związanych z wątpliwościami w kwestii rozliczania nakładów koniecznych poczynionych na nieruchomościach przez ich najemców, Zarządzenie to w ww. terminie nie zostało podjęte. Zatem realizacja wniosku Skarżącej o wykup nieruchomości z zastosowaniem bonifikat, możliwa od dnia 1 września 2016 r. będzie jednak prowadzona po przyjęciu zarządzenia wykonawczego do powołanej wyżej uchwały Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi oraz ogłoszeniu wykazu zabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży. Sprzedaż zabudowanych nieruchomości gruntowych prowadzona jest w trybie cywilnoprawnym i może być zakończona dopiero po kompleksowym przygotowaniu transakcji.

Podkreślić należy, że najemcy domów jednorodzinnych byli wielokrotnie informowani o toczących się pracach nad zmianami prawa miejscowego i stworzeniem dogodnych dla nich warunków prywatyzacji zajmowanych przez nich nieruchomości, m.in. w pismach z dnia 8.04.2016 r. oraz z dnia 24.06.2016 r., a także telefonicznie, na co wskazała Skarżąca.

Pismem z dnia 22.09.2016 r. Skarżąca zwróciła się do Prezydenta Miasta Łodzi o pomoc w sprawie przyspieszenia procedury sprzedaży najmowanej nieruchomości. Wobec wątpliwości Wydziału, co do możliwości realizacji wniosku najemcy w dniu 14.11.2016 r. Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości zwrócił się Wydziału Prawnego z wnioskiem o wydanie opinii prawnej w przedmiocie ustalenia dopuszczalności sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym na rzecz najemcy,

z uwzględnieniem pierwszeństwa, w sytuacji gdy umowa najmu nie może być realizowana (nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania, a najemca zamieszkuje u rodziny), i czy w zaistniałej sytuacji, wobec faktu nieistnienia przedmiotu najmu, umowa może być uznana za ważną.

Z opinii prawnej wydanej w dniu 21 listopada 2016 r. wynika, że umowę najmu budynku mieszkalnego, który uprzednio uległ zniszczeniu w wyniku pożaru, należy ocenić, jako ważnie zawartą. Niemniej w zaistniałym stanie rzeczy Gmina winna dążyć do rozwiązania istniejącego stosunku najmu.

Po ponownej wnikliwej analizie dokumentów zdecydowano o przygotowaniu wniosku do Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na prywatyzację zabudowanej ww. nieruchomości gruntowej na rzecz jej najemcy. Materiał zostanie przedstawiony do decyzji Prezydenta Miasta Łodzi na początku 2017 r.

Mając na uwadze powyższe, zarzut Skarżącej beczynności i przewlekłego prowadzenia sprawy wykupu nieruchomości jest bezzasadny, tym samym skargę należy uznać za bezzasadną.

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.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi informuje, że: „W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji do Spraw Ochrony Praw
Kameralnej
Miasta Łodzi
Jan Wędrzak