

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi
na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 775 i 803), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

- § 1.1. Skargę p. i p. na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich 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 Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Kamila Deptuła

Projekt zgodny
opiniuje
pod względem techniczno-prawnym

RADA PŁANOWYCH
Łd-M-1038
Lukasz Gajewski

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 1 marca 2024 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Sprawa dotyczy najmu lokalu użytkowego położonego w Łodzi przy ul. Rogozińskiego.

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

Zgodnie z umową najmu zawartą w dniu 14 maja 2001 r. z ówczesną Administracją Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód” Skarżąca została współnajemcą lokalu użytkowego przy ul. Rogozińskiego w Łodzi. Na podstawie aneksu obowiązującego od dnia 1 czerwca 2008 r. Skarżąca stała się jedynym najemcą przedmiotowego lokalu. Na dzień 30 września 2023 r. zadłużenie na koncie finansowym wynosiło 16.651,49 zł.

Skarżący pismem z dnia 3 października 2023 r. poinformował Zarząd Lokali Miejskich o nabyciu od Skarżącej przedsiębiorstwa prowadzonego w wyżej wymienionym lokalu użytkowym, załączając kopię umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 września 2023 r., zgodnie z którą przedsiębiorstwo zostało zbyte ze zobowiązaniami opiewającymi na kwotę 47.551,10 zł. W powyższym piśmie Skarżący wniósł o podanie wysokości czynszu najmu i kwoty zadłużenia widniejącego na koncie finansowym lokalu oraz wskazanie numeru rachunku bankowego, celem uregulowania należności. W korespondencji złożonej w Zarządzie w dniu 31 października 2023 r. Skarżący ponowił swoją prośbę z dnia 3 października 2023 r., wnioskując ponadto o przesyłanie przez Zarząd dokumentów finansowych dotyczących przedmiotowego lokalu na Jego adres i zmianę nabywcy w fakturach wystawianych po dniu 26 września 2023 r.

W odpowiedzi z dnia 3 listopada 2023 r. Kierownik Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie, w oparciu o treść § 3 ust. 8 Zarządzenia Nr 3269/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 kwietnia 2016 r. w sprawie zasad zmiany warunków najmu lokali użytkowych, z późn. zm., powiadomił Skarżącego, iż procedowanie sprawy związanej ze zmianą najemcy lokalu użytkowego nastąpi na podstawie wniosków stron umowy sprzedaży przedsiębiorstwa, po uregulowaniu wszelkich należności i przedłożeniu zaświadczenia potwierdzającego brak zaległości w podatku od nieruchomości za przedmiotowy lokal, za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi.

W korespondencji z dnia 21 listopada 2023 r. radca prawny jako pełnomocniczka Skarżących wyraziła odmienne stanowisko w przedmiotowej sprawie, uznając, że w zakresie związanym z nabytym przedsiębiorstwem kupujący jest następcą prawnym sprzedającego,

zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Powołując się na treść art. 220 § 1 pkt 1 i 2 lit. a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zakwestionowała także żądanie od Skarżących przedstawienia zaświadczenia o braku zaległości w podatku od nieruchomości, bezzasadnie twierdząc, iż Zarząd może je pozyskać samodzielnie. Pełnomocniczka Skarżących w powyższym piśmie wniosła o rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Rogozińskiego z dnia 14 maja 2001 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku braku uznania Skarżącego za jego najemcę. Jednocześnie, w razie nierozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, wypowiedział ją z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Zarząd w odpowiedzi z dnia 21 grudnia 2023 r. powiadomił Pełnomocniczkę Skarżących o wysokości zadłużenia na koncie finansowym lokalu użytkowego przy ul. Rogozińskiego na dzień 20 grudnia 2023 r., tj. łącznie 31.346,17 zł (w tym odsetki na dzień 30 listopada 2023 r. w kwocie 1.311,51 zł) i wskazał dotychczasowy numer rachunku bankowego do wpłat należności, widniejący na fakturach otrzymywanych przez Skarżącą drogą elektroniczną. Pełnomocniczka Skarżących została również poinformowana, że po dostarczeniu zaświadczenia o braku zaległości w podatku od nieruchomości i spłacie zaległych zobowiązań, Zarząd wystąpi do Prezydenta Miasta Łodzi z rekomendacją dotyczącą zmiany najemcy lokalu użytkowego przy ul. Rogozińskiego, a po uzyskaniu stosownej zgody i zawarciu umowy najmu ze Skarżącym, wystawi faktury zgodnie z wnioskiem.

W dniu 29 stycznia 2024 r. do Zarządu Lokali Miejskich wpłynęło pismo Pełnomocniczki Skarżących z prośbą o wystawienie faktur na rzecz Skarżącego od dnia 1 października 2023 r. Do przedmiotowego pisma załączono kopię zaświadczenia stwierdzającego stan zaległości Skarżącej z tytułu podatku od nieruchomości przy ul. Rogozińskiego za 2023 rok w wysokości 17,50 zł oraz potwierdzenia dokonania przez Skarżącego przelewów bankowych na kwoty: 31.346,17 zł (zaległości czynszowe za lokal) oraz 17,50 zł i 849,00 zł (zaległości w podatku od nieruchomości). W toku prowadzonego postępowania ustalono, iż Skarżący nie opłacił bieżących należności czynszowych za lokal za styczeń 2024 roku i odsetek za grudzień 2023 roku.

Pismem z dnia 13 lutego 2024 r. Kierownik Wydziału Lokali Użytkowych powiadomił Pełnomocniczkę Skarżących o przyjęciu oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Rogozińskiego, ze skutkiem na dzień 29 lutego 2024 r. W piśmie tym wskazał na zaległości widniejące na koncie finansowym przedmiotowego lokalu.

Pełnomocniczka Skarżących w korespondencji z dnia 22 lutego 2024 r. ponownie poinformowała jednostkę o dokonaniu przez Skarżącego spłaty zadłużenia wskazanego w piśmie Zarządu z dnia 21 grudnia 2023 r. i wniosła o wystawienie faktur na rzecz Skarżącego poczynszy od dnia 1 października 2023 r.

Kierownik Wydziału Lokali Użytkowych w Zarządzie w odpowiedzi z dnia 13 marca 2024 r. wyjaśnił Pełnomocniczce Skarżących, że jednostka wystawiała faktury i noty odsetkowe oraz dostarczała je na adres poczty elektronicznej podany przez Skarżącą. Wskazał także, iż zadłużenie widniejące na koncie finansowym przedmiotowego lokalu przekracza 10.000 zł.

Lokal użytkowy przy ul. Rogozińskiego został przekazany do dyspozycji Wynajmującego w dniu 29 lutego 2024 r. i będzie przeznaczony do dalszego obrotu na zasadach ogólnych, tj. w oparciu o licytację na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu

za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Skarżący może przystąpić do licytacji po spełnieniu warunków określonych w Regulaminie publicznego przetargu ustnego (licytacji) na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, stanowiącego załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 1763/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 sierpnia 2022 r. w sprawie regulaminów przetargów oraz ustalenia składów komisji przetargowych.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę 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
Skarg, Wniośków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Kamil Deptuła