

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

**w sprawie uznania skargi p.
bezzasadną.**

na działanie Prezydenta Miasta Łodzi za

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 217 poz. 1281 i Nr 149 poz. 887) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000r.98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 169, poz. 1387, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r., Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, Nr 64, poz. 565, z 2008 r., Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216 poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230 i 167 poz. 1311, Nr 182 poz. 1228, z 2011 r. Nr 6 poz. 18, Nr 34 poz. 173, Nr 106 poz. 622, Nr 186 poz. 1100), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Skargę p. 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 Skarżącemu 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

WICEPRZEWODNICZĄCA
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi
Bożenna Jędrzejczak

RADCA PRAWNY
Aleksandra Gaj
Ld-M-1444

UZASADNIENIE

Do Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga Pana - najemcy lokalu w nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul., na działanie Prezydenta Miasta Łodzi. Przedmiotem skargi był zarzuty dotyczące niewłaściwego naliczania opłat za zużycie mediów i doręczania z tego tytułu faktur, jak również niewłaściwego gospodarowania nieruchomością. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi przeprowadziła postępowanie wyjaśniające w sprawie i na podstawie materiału dowodowego ustaliła, co następuje:

Pan zarzucał nieprawidłowość dokonanego rozliczenia za zużycie wody i odprowadzanie ścieków. Pismem z dnia 11 stycznia 2012r. nr DM-SP-II.3221.3.2012 Wydział Skarbu Państwa Urzędu Miasta Łodzi udzielił najemcy stosownej odpowiedzi w tym zakresie, wskazując jednocześnie, że o przekazanie dodatkowych wyjaśnień i ewentualną weryfikację sporządzonych rozliczeń wystąpi do byłego zarządcy, tj. firmy „Gestor” sp. z o.o.

W odpowiedzi zarządca wskazał, iż roszczenie finansowe najemcy lokalu nr dotyczące rozliczenia podgrzania wody oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym od 01.01.2011 r. do 30.09.2011 r. są bezpodstawne. Wykazał, że rozbieżności wskazane przez najemcę są następstwem przyjęcia błędnych okresów rozliczeniowych, gdyż najemca przyjął w rozliczeniu okres od dnia 1.01.2011r. do dnia 20.10.2011r., tymczasem rozliczenie administratora obejmuje okres od dnia 1.01 do 30.09.2011r. Dodatkowo administrator nieruchomości wyjaśnił, że do zużycia zimnej wody w danym okresie należy doliczyć zużycie wody zimnej, użytej do podgrzania, czego najemca nie ujął w przedstawionym w skardze rozliczeniu.

Dążąc jednak do obiektywnej weryfikacji poprawności dokonanego rozliczenia, skonsultowano rozliczenie sporządzone przez dotychczasowego administratora, ze stosownymi służbami innego wyspecjalizowanego podmiotu w zakresie zarządzania nieruchomościami – Administracji Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Bałuty Stare II”, które po weryfikacji, rozliczenie sporządzone przez firmę „Gestor” uznały za prawidłowe.

Wpłaty z tytułu dostawy mediów w 2011 r. dokonywane były na konto Urzędu Miasta Łodzi. Rozliczenia zużycia za dostarczone media dokonywane były przez wybranego zarządcę nieruchomości działającego na zlecenie ówczesnego Wydziału Gospodarowania Majątkiem UML następnie Wydziału Skarbu Państwa. Natomiast wynikające z nich obciążenia fakturowane były przez Urząd Miasta Łodzi. Z posiadanych informacji wynika, że szczegółowe dane o rozliczeniach za zużyte media, były każdorazowo przekazywane najemcom nieruchomości przy ul. przez firmę „Gestor”, zatem posiadali oni wiedzę o wysokości rozliczeń z jednoczesną możliwością każdorazowego wnoszenia stosownych zastrzeżeń. Takie zastrzeżenia nie były uprzednio wnoszone do tutejszego Wydziału przez Pana jak i pozostałych najemców.

Wystawiona faktura nr 97/09/2011/SP dotyczy okresu od 01.01.2011 do 30.06.2011 r. i zawiera jedynie rozliczoną różnicę pomiędzy pobranymi zaliczkami, a poniesionymi kosztami. Faktura została wystawiona na podstawie sporządzonego przez zarządcę rozliczenia z dnia 09.08.2011 r.

Rozliczenie pobranych zaliczek i poniesionych kosztów za okres 01.01-30.06.2011 przedstawia się następująco:

Opłata abonamentowa za wodomierz główny (śr. 50)

Pobrane zaliczki	0,00 zł	Koszt	4,74 zł	Niedopłata	4,74 zł
------------------	---------	-------	---------	------------	---------

Dostawa wody zimnej

Pobrane zaliczki	83,28 zł	Koszt 128,39 zł	Niedopłata	45,11 zł
------------------	----------	-----------------	------------	----------

Odprowadzenie ścieków

Pobrane zaliczki	126,42 zł	Koszt 111,37 zł	Nadpłata	15,05 zł
------------------	-----------	-----------------	----------	----------

Podgrzanie wody

Pobrane zaliczki	235,98 zł	Koszt 235,98 zł		0,00 zł
------------------	-----------	-----------------	--	---------

	Razem	Niedopłata	34,80 zł
--	-------	-------------------	-----------------

Pozycja „podgrzanie wody” nie wystąpiła na fakturze z uwagi, iż różnica pomiędzy zaliczką, a kosztem wynosiła 0 zł.

Zatem pozycje ujęte na fakturze dotyczą rozliczeń finansowych, a nie wykazują ilości zużytej wody, ta wynika z przekazanego Panu przez zarządcę rozliczenia zużytej wody.

Natomiast opłata abonamentowa za licznik główny wynika z taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r. Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Łodzi, z którym Wydział Skarbu Państwa ma podpisaną umowę. Zgodnie z § 3 pkt 3 umowy najmu zmienionego aneksem nr 2 z dnia 18.02.2011 r. rozliczenie opłaty stałej następuje raz na kwartał, nie ma więc podstaw do pobierania tej opłaty w ratach (zaliczkach).

Mając na uwadze powyższe zarzut w przedmiocie nieprawidłowości sporządzanych rozliczeń z tytułu mediów dostarczanych do nieruchomości przy ul. i wynikających z tego tytułu obciążeń Pana, należy uznać za niezasadny, a żądanie skarżącego zwrotu rzekomo nadpłaconej za media kwoty 145,40 zł. wraz z odsetkami w wysokości 20,00 zł. oraz kwoty 5,65 zł. za przesłanie skargi (żądanie z dnia 20.11.2011r.), jaki i kwoty z tego tytułu w wysokości 113,24 zł. plus koszt wysyłki pisma 11,30zł. (żądanie z dnia 15.11.2012r.), za bezpodstawne.

W kwestii sposobu doręczania najemcom powiadomień i obciążeń z tytułu opłat za czynsz i media, najemcy lokali, w tym Pan, będą powiadamiani w sposób pozwalający na uniknięcie w przyszłości ewentualnych zastrzeżeń dotyczących skuteczności tych dorąceń.

Odnosząc się do zarzutu co do sposobu zarządzania nieruchomością przy ul. należy zaznaczyć, że nieruchomość przy ul. Decyzją Urzędu Dzielnicowego Łódź Śródmieście Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 24 listopada 1986r. nr 370/86 została oddana w zarząd Okręgowemu Zarządowi Zakładów Karnych w Łodzi na okres 9 lat tj. do 31 grudnia 1995r. jako nieruchomość niezabudowana z przeznaczeniem na realizację budynku mieszkalnego dla potrzeb Rejonowego Aresztu Śledczego w Łodzi. W dniu 30 października 2003r. Skarb Państwa – przejął nieruchomość od Aresztu Śledczego w Łodzi wraz z najemcami.

Stosownie do art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, który daje prawo do powierzenia wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami tworzącymi zasób nieruchomości Skarbu Państwa licencjonowanym zarządcom, wyłanianym na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych, Wydział Skarbu Państwa zarządzanie budynkiem mieszkalnym przy ul. powierzał licencjonowanym zarządcom. Ostatnim zarządcą nieruchomości w okresie od dnia 1.01.2011r. do dnia 31.12.2011r. była firma „Gestor” Sp. z o.o.

Stosownie do art. 23 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ostatnio firmie „Gestor” Sp. z o.o.), z którymi umowy, z uwagi na uwarunkowania prawne i finansowe, mogły być kolejno zawierane na rok.

Odnosząc się do zarzutu braku dbałości o stan techniczny nieruchomości oraz stan sanitarno-porządkowy należy podkreślić, że w okresie zarządzania nieruchomością przez wyłonionych zarządców, w tym firmę „Gestor” Sp. z o.o., wszelkie sygnalizowane przez

lokatorów zastrzeżenia w tym zakresie były przez Wydział Skarbu Państwa przekazywane administratorowi. Z wyjaśnień udzielonych przez firmę „Gestor” Sp. z o.o. wynika, że przeprowadzone przeglądy i kontrole budynku nie wykazały istotnych wad, zagrażających substancji budynku jak i bezpieczeństwa zamieszkujących w nim osób, a wszelkie zgłaszane przez najemców lokali usterki były na bieżąco usuwane.

Mając powyższe na uwadze Rada Miejska uznała skargę pana _____ za bezbezzasadną.