

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

**w sprawie skargi                      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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2013 r. poz. 267 oraz z 2014 r. poz. 183), 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 Rewizyjna  
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY  
Komisji Rewizyjnej  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Lukasz Magin*

RADA MIEJSKA W ŁODZI  
*dr Mariusz Jędrzejak*  
15.01.2015

## UZASADNIENIE

W dniu 20 października 2014 roku do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga z dnia 16 października 2014 roku p. \_\_\_\_\_ dotycząca braku działań Prezydenta Miasta Łodzi mających na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie.

Na podstawie art. 237 § 3 k.p.a. Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

W dniu 14 lipca 2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy al. Piłsudskiego 129, w imieniu której działał Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, a Zakładem Remontowo-Budowlanym „\_\_\_\_\_” zawarta została umowa nr 43/2010 dotycząca robót budowlanych w związku z koniecznością wykonania tynków zewnętrznych elewacyjnych od strony podwórka. Oferta w/w firmy została wybrana spośród trzech ofert, ze względu na najniższą cenę.

Protokołem z dnia 26 października 2010 r. dokonano komisyjnego odbioru robót, które były przedmiotem wspomnianej umowy. Po kilku miesiącach ujawniły się usterki wykonanych prac, o których pierwsza wzmianka pojawiła się w protokole z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 22 lutego 2011 r. Ze spotkania, które odbyło się dnia 26 kwietnia 2011 r. sporządzono notatkę służbową, w której zawarte zostały ustalenia dotyczące usterek w wykonywanych robotach budowlanych przez Zakład Remontowo – Budowlany „\_\_\_\_\_”. Jednocześnie ustalono, iż powstałe pęknięcia na ścianach winny być usunięte przez wykonawcę w ramach gwarancji w okresie do dnia 26 października 2012 r. Mimo powyższych ustaleń, na spotkaniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 19 października 2012 r. obecni na zebraniu właściciele lokali nie wyrazili zgody, aby usterki były usuwane przez w/w zakład „\_\_\_\_\_”. Jednocześnie zaproponowano rozwiązanie polegające na zleceniu firmie specjalistycznej opracowania technologii i wycenę usunięcia usterek oraz ustalenie odpowiedzialności za wady, na co wykonawca nie wyraził zgody, gdyż umowa nie przewidywała innych rozwiązań w przypadku zaistnienia usterek.

Pismem z dnia 3 grudnia 2012 r. skierowanym do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości al. Piłsudskiego —, wykonawca zobowiązał się do usunięcia usterek polegających na spękaniach tynków elewacji w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r.

Pismem z dnia 28 grudnia 2012 r. skierowanym do Administracji Nieruchomościami Łódź – Widzew „Zbiorca” Skarżący w celu ostatecznego zakończenia spraw spornych zaproponował dwa warianty rozwiązania sprawy usterek poprzez skucie całego tynku i wykonanie ponownych robót budowlanych bądź wykonanie na istniejącym tynku systemowego docieplenia. Jednocześnie wskazał, że informacje przekazane przez Administratora Nieruchomości do Urzędu Miasta na temat powstałego sporu w przedmiotowej sprawie są nierzetelne i mijające się z prawdą. W odpowiedzi na wskazane pismo Administracja Nieruchomościami Łódź – Widzew „Zbiorca” poinformowała, iż decyzja w sprawie sposobu usunięcia usterek zostanie omówiona na najbliższym spotkaniu, którego termin jednocześnie zaproponowano. Podczas spotkania, w dniu 8 lutego 2013 r., została sporządzona notatka służbowa na okoliczność omówienia sposobu usunięcia usterek robót elewacyjnych od strony podwórka posesji al. Piłsudskiego — poprzez zastosowanie systemu docieplenia.

Pismem z dnia 3 czerwca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Piłsudskiego wystąpiła do Zarządcy Nieruchomości \_\_\_\_\_ o oprotestowanie

niezgodnego z ustaleniami zawartymi w notatce z dnia 8 lutego 2013 r. działania Administracji Nieruchomości Widzew-Zbiorcza Łódź oraz wykonawcy robót remontowych firmy „\_\_\_\_\_”. We wskazywanym piśmie podnoszono, iż notatka nie zawierała wzmianki o konieczności skuwania tynku, lecz o systemowym ociepleniu ścian. Ponadto wskazano, że działania podejmowane w tym zakresie przez firmę „\_\_\_\_\_” w obecnym kształcie naruszają przepisy BHP oraz stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego.

Wskazać należy, iż w okresie od lutego 2011 r. do 19 marca 2013 r. zarząd nieruchomości przy al. Piłsudskiego — składał się z trzech właścicieli lokali wyodrębnionych. Na skutek ich rezygnacji i braku woli pełnienia funkcji zarządu przez w/w właścicieli zarząd w okresie od 20 marca 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. był jednoosobowy i sprawował go Dyrektor Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Widzew. Po tym okresie do dnia 26 marca 2014 r. zarząd był sprawowany przez pracownika Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Widzew, który zrezygnował z tej funkcji z uwagi na brak możliwości porozumienia z właścicielami.

W przedmiotowej sprawie zaznaczyć także należy, iż do dnia 31 marca 2013 r. obowiązki administratora pełniła Administracja Nieruchomościami Łódź-Widzew „Zbiorcza”, zaś od 1 kwietnia 2013 r. do chwili obecnej obowiązki administratora pełni Zarządzanie Nieruchomościami „\_\_\_\_\_”.

W dniu 16 października 2014 r. do Wojewody Łódzkiego wpłynęła skarga Pana \_\_\_\_\_ na Prezydenta Miasta Łodzi, zarzucająca brak działań w przedmiotowej sprawie z wnioskiem o wybranie jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy al. Piłsudskiego — spoza grona właścicieli wyodrębnionych lokali oraz o wystąpienie do Sądu z powództwem o zapłatę przeciwko Zakładowi Remontowo – Budowlanemu „\_\_\_\_\_” w sprawie uzyskania należnej zapłaty wynikającej z tytułu rękojmi.

**W toku prac nad skargą stwierdzono brak zasadności zarzutów wskazanych w jej uzasadnieniu.**

W przedmiotowej sprawie wskazać należy, iż Urząd Miasta Łodzi obligował Pełnomocnika Gminy we Wspólnocie pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. (nr DIL-BL-XII.7130.43.2013) do ostatecznego rozstrzygnięcia zaistniałego sporu i wyjaśnienia przedstawicielom lokali wyodrębnionych wszelkich wątpliwości, zatem nie można mówić o braku działań ze strony Urzędu Miasta Łodzi. Również Administracja podejmowała działania zmierzające do zakończenia sporu. Świadczą o tym protokoły z „rocznych sprawozdań” oraz spotkania na terenie posesji, także z udziałem wykonawcy. Ostatnie spotkanie było zorganizowane w dniu 13 grudnia 2013 r., jednak brak było porozumienia ze strony przedstawicieli właścicieli lokali.

Nadmienić także należy, iż Skarżący wskazuje, iż w dniu 23 maja 2013 r. doszło do rozmowy przedstawiciela firmy „\_\_\_\_\_” z zarządcą, po której ustały rozpoczęte już prace zmierzające do naprawy usterek, zaznaczając przy tym, iż nie był świadkiem tej rozmowy. Jednocześnie skarżący uznał, że niezależnie od przyjętego sposobu usunięcia usterek, naprawy powinny być kontynuowane. Należy jednak zauważyć, że ze zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji jasno wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Piłsudskiego — wystąpiła pismem z dnia 3 czerwca 2013 r. do Zarządcy Nieruchomości \_\_\_\_\_ o oprostowanie niezgodnego z ustaleniami zawartymi w notatce z dnia 8 lutego 2013 r. działania Administracji Nieruchomości Widzew-Zbiorcza Łódź oraz wykonawcy robót remontowych firmy „\_\_\_\_\_”, o czym szerzej wskazano w ustalonym stanie faktycznym.

Powyższa niekonsekwencja w przedmiotowej sprawie potwierdza fakt, iż istniejący spór, nierozwiązany do dnia dzisiejszego, może być spowodowany w głównej

mierze zmiennym stanowiskiem ówczesnego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w skład którego wchodził także skarżący, który to zarząd już na początkowym etapie rozwiązania sporu dążył również do rozszerzenia zakresu oczekiwanych prac przekraczających usunięcie usterek wskazując konkretny sposób na ich poprawę. Na takie rozwiązanie nie chciał się jednak zgodzić wykonawca, który zobowiązał się do wykonania robót budowlanych w zakresie wynikającym z umowy. Potwierdza to chociażby protokół, ze spotkania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19 października 2012 r., wyjaśnienia uzyskane od ówczesnego Pełnomocnika Gminy we Wspólnocie Mieszkaniowej Pana \_\_\_\_\_, a także pismo wystosowane przez wykonawcę z dnia 3 grudnia 2012 r.

Na marginesie zaznaczyć należy, iż sprawa usunięcia usterek z wniosku Skarżącego była przedmiotem rozpatrzenia przez Prokuraturę Rejonową Łódź – Widzew. Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone.

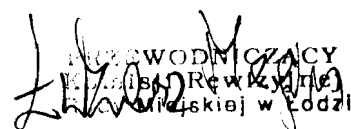
Niemniej wskazać należy, iż działania podejmowane przez Urząd Miasta Łodzi oraz Administrację, nieobwarowane żadnym terminem, od samego początku zaistnienia sporu dążą do jego rozwiązania. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Widzew, działając dla dobra Wspólnoty, złożyła w dniu 3 września 2014 r. do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wniosek o ustanowienie zarządu przymusowego, który da gwarancję prawidłowego i racjonalnego zarządzania przedmiotową nieruchomością. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. nr 80, poz 903 ze zm.), dalej u.w.l., jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

Tym samym podkreślić należy, iż Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Widzew dąży do zakończenia sporu, w razie konieczności również na drodze postępowania sądowego. Jednakże w chwili obecnej do wystąpienia na drogę postępowania sądowego konieczna jest właściwa reprezentacja Wspólnoty Mieszkaniowej, stąd jest to drugi powód, dla którego został złożony wniosek do Sądu wskazany w poprzednim akapicie. Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Doktryna wskazuje zaś, że w odniesieniu do przytoczonego przepisu, zarząd m.in. występuje w sądzie w sprawach wytoczonych przeciwko wspólnotie i pozywa do sądu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej (E. Bończak – Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, LEX, 2012).

Biorąc pod uwagę powyższe, skargę uznaje się 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  
Rady Miejskiej w Łodzi  
  
Lukasz Magin