

UCHWAŁA NR XLV/1395/21  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 7 lipca 2021 r.

w sprawie skargi p  
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 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) 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 2021 r. poz. 735 i 2320), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Skargę 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 Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Marcin Gołaszewski*  
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik

do uchwały Nr XLV/1395/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 7 lipca 2021 r.

## UZASADNIENIE

W dniu 14 czerwca 2021 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich dotycząca stanu technicznego lokalu socjalnego.

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

W wyniku pogłębionej kwerendy i analizy ustalono, że w związku z realizacją wyroku sądu z dnia 8 maja 2007 r., nakazującego opróżnienie lokalu przy ul. Włókienniczej, wydanego z powodu zadłużenia wymienionego lokalu, wynoszącego aktualnie zł na rzecz 6 osobowej rodziny Skarżącego wydano skierowanie uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przy ul. Targowej. Wskazanie lokalu do zawarcia umowy najmu w celu wykonania wyroku sądu w myśl przepisów leży po stronie Gminy, a ta zaś, realizując obowiązek na nią nałożony, często nie jest w stanie zapewnić lokalu odpowiedniego do oczekiwań i indywidualnych potrzeb. Z tego też powodu, wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie wymaga uprzedniej akceptacji propozycji lokalu przez eksmitowanych, o co wnosili Skarżący w swojej skardze.

Po zakończeniu zleconych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi prac remontowych w lokalu objętym skierowaniem i dokonaniu odbioru robót w dniu 30 maja 2018 r., a także wszelkich przeglądów, lokal przedstawiono przyszłym najemcom w dniu 5 czerwca 2018 r. Z tego tytułu sporządzono również protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego, który podpisała matka Skarżącego, jednocześnie nie wnosząc uwag. W dniu 6 lipca 2018 r. zawarto umowę najmu z terminem obowiązywania do dnia 5 lipca 2019 r. Obecnie najemcą lokalu jest wyłącznie Skarżący, a umowa najmu lokalu po wygaśnięciu poprzedniej umowy została zawarta w dniu 1 marca 2021 r. Skarżący wielokrotnie występował do Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi o naprawienie usterek dotyczących lokalu, jak i budynku, w którym lokal mieszkalny jest usytuowany. Należy podkreślić, iż lokal przy ul. Targowej znajduje się w budynku należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej, w której udział Miasta wynosi 499/1000. Sam lokal znajduje się na parterze w niepodpiwniczonej oficynie, a wejście do niego jest bezpośrednio z podwórka.

Pierwsze pismo, które wpłynęło 21 sierpnia 2018 r. dotyczyło występowania zawilgocenia i zagrzybienia ścian i podłóg oraz usterek związanych z nieprawidłowym wykonaniem prac remontowych w lokalu. Usterki te w obrębie lokalu zostały usunięte przez wykonawcę remontu.

W kolejnym piśmie z dnia 30 września 2019 r. najemca skarżył się na szereg innych niedogodności, w tym również po raz kolejny na zawilgocenie występujące w mieszkaniu. Informacje o problemach związanych z częściami wspólnymi nieruchomości 8 października 2019 r. przekazano do firmy, która administruje przedmiotową nieruchomością w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wszystkie zgłoszone nieprawidłowości, zgodnie z właściwością, zostały usunięte przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi i Wspólnotę

Mieszkaniową.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2019 r. Skarżący ponownie zgłosił problem zawilgocenia oraz zagrzybienia występującego w lokalu. Dodatkowo zgłosił szereg nieprawidłowości i usterek leżących po stronie wykonawcy remontu. Te zaś zostały przez niego usunięte w maju i czerwcu 2020 roku.

Należy podkreślić, iż wszelkie zgłaszane przez Skarżącego problemy, a także usterek są na bieżąco weryfikowane przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, a także naprawiane przez wykonawcę remontu. Problemy dotyczące budynku, które mają bezpośredni wpływ na stan techniczny lokalu mieszkalnego Skarżącego są sygnalizowane administratorowi nieruchomości, który będąc w stałym kontakcie ze Skarżącym weryfikuje i potwierdza wykonanie robót naprawczych.

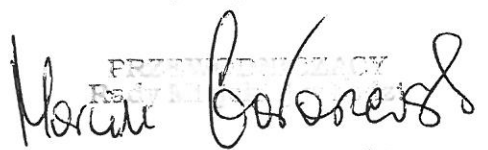
Ponadto należy nadmienić, iż z powodu ciągłego problemu wilgoci i zagrzybienia lokalu mieszkalnego przeprowadzono ocenę przez służby techniczne Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi, z której wynika, iż należy wykonać izolację poziomą i pionową budynku, w celu wyeliminowania przesiąkania wód z zewnątrz, jak również docieplenie ściany przylegającej do łazienki lokalu Skarżącego. Wykonanie tych prac leży po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej, która nie objęła tych prac w planie remontów na rok 2021. W związku z powyższym, Zarząd Lokali Miejskich ponownie wystąpi do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Targowej 33, o zmianę planu gospodarczego i pilne wykonanie powyższych prac. Jednocześnie Zarząd zapewnia, iż na czas wykonania tych prac remontowych, działając zgodnie z przepisami prawa, Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi zapewni Skarżącemu lokal zastępczy z zasobów Miasta, przy czym lokator nie straci statusu najemcy lokalu remontowanego.

W tak przedstawionym stanie faktycznym należy stwierdzić, iż Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi nie bagatelizuje zgłaszanych problemów dotyczących stanu technicznego lokalu mieszkalnego. Po ocenie i weryfikacji zgłaszanych usterek, naprawia je wywiązując się terminowo z wykonanych prac. Przy pracach dotyczących budynku, w którym znajduje się najmowany lokal mieszkalny, Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi jest w stałym kontakcie ze Wspólnotą Mieszkaniową w celu naprawy usterek, które mają bezpośredni wpływ na stan techniczny mieszkania. Przedstawiane rozwiązania, które są proponowane Skarżącemu opierają się na przepisach prawa w myśl ochrony jego dóbr.

Wobec powyższego 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*”.

  
PREZES WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
MARCIN GÓRALOWSKI  
Marcin Góralowski