

**UCHWAŁA NR LI/1559/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 8 grudnia 2021 r.**

**w sprawie skargi pp
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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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, 1491, 2320 i 2052), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Skargę pp. 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 GOLASZEWSKI

Załącznik
do uchwały Nr LI/1559/21
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 8 grudnia 2021 r.

UZASADNIENIE

W dniu 19 października 2021 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich dotycząca niewłaściwego stanu zajmowanego lokalu.

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

Rada Miejska w Łodzi dokonała pogłębionej kwerendy stanu faktycznego sprawy, w wyniku czego ustaliła, że w okresie jesienno-zimowym 2018 roku na terenie posesji przy ul. Kilińskiego 160 wystąpiła awaria wodociągowa, w wyniku której doszło do zalania piwnic znajdujących się pod lokalem Skarżących, a w konsekwencji do jego zawilgocenia i zagrzybienia. Pierwsze zgłoszenie Skarżących dotyczące zawilgocenia mieszkania Zarząd Lokali Miejskich odnotował w dniu 29 kwietnia 2019 r. i poinformował o tym Wspólnotę Mieszkaniową. Zgodnie z opinią na temat występowania zagrzybienia na ścianach zewnętrznych lokalu, przekazaną przez administratora Wspólnoty do Zarządu Lokali Miejskich w dniu 15 maja 2019 r., jako przyczynę powyższego wskazano zbyt dużą wilgotność powietrza w mieszkaniu i nieprawidłowe jego wietrzenie. Jednocześnie nie wykluczono, że podczas dużych opadów większe ilości wody gruntowej znajdujące się pod sąsiednim budynkiem penetrują jedną ze ścian lokalu. Zarząd Lokali Miejskich zwrócił się do administratora Wspólnoty Mieszkaniowej o zabezpieczenie przed zawilgoceniem budynku od strony nieruchomości przy ul. Kilińskiego 160 oraz podjęcie działań mających na celu usunięcie zawilgocenia w piwnicy pod lokalem. Ponadto w dniu 17 września 2019 r. pracownik Zarządu Lokali Miejskich, legitymujący się uprawnieniami budowlanymi, dokonał oględzin w przedmiotowym mieszkaniu i sporządził opinię, z której wynikało, że na powierzchni ścian przy podłodze w poszczególnych pomieszczeniach warstwa farby złuszczyła się i powstały ciemne odbarwienia. Mimo tego, pod powłoką malarską znajdował się suchy, niezagrzybiony tynk. Dlatego wniosek Skarżących z dnia 7 sierpnia 2019 r. o zwolnienie z opłat za zajmowany lokal nie znajdował uzasadnienia. Należy zaznaczyć, że Miejski Administrator Nieruchomości na podstawie powyższej opinii w dniu 3 października 2019 r. zgłosił powstałą szkodę firmie ubezpieczeniowej, która odmówiła przyznania odszkodowania.

Z uwagi na telefoniczne zgłoszenie Skarżących, dotyczące pojawienia się wilgoci w lokalu w okresie zimowym, konieczne było przeprowadzenie ponownych oględzin mieszkania. Podczas kontroli dokonanej w dniu 13 stycznia 2020 r. pracownicy Zarządu Lokali Miejskich stwierdzili, że zawilgocenie spowodowane jest zalaniem piwnicy znajdującej się bezpośrednio pod przedmiotowym lokalem, w wyniku wyżej wymienionej awarii wodociągowej. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Kilińskiego 162, celem odpowiedniego przewietrzania i wysuszenia ścian fundamentowych, wykonała w piwnicy otwory, które nie spełniły funkcji

wentylacji. Zgodnie z opinią o stanie technicznym lokalu sporządzoną na okoliczność wyżej wymienionych oględzin, zwiększony poziom wilgotności w lokalu zajmowanym przez Skarżących spowodowany był również m.in. brakiem nawiewników w oknach oraz ogrzewaniem mieszkania za pomocą pieca. W celu wyeliminowania powstałego zawilgocenia, pracownicy Zarządu Lokali Miejskich uznali za niezbędne przeprowadzenie przez właściciela nieruchomości prac, polegających m.in. na wykonaniu prawidłowej wentylacji lokalu i odwilgoceniu ścian fundamentowych. Do powyższego Zarząd Lokali Miejskich wezwał zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 16 stycznia 2020 r. podkreślając, że prace te warunkują możliwość doprowadzenia do odpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego mieszkania. Podczas wyżej wymienionej kontroli pracownicy Zarządu Lokali Miejskich dokonali pomiarów, które potwierdziły znaczne przekroczenie norm wilgotności powietrza i ścian w lokalu zajmowanym przez Skarżących. Wobec tego, od dnia 1 stycznia 2020 r. obniżono stawkę bazową czynszu za przedmiotowe mieszkanie z tytułu jego zawilgocenia i zagrzybienia, a decyzją Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 24 marca 2020 r. zostało ono wyłączone z użytkowania na czas przeprowadzenia remontu.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Kilińskiego 162 na zebraniu w marcu 2020 roku podjęła uchwałę Nr 3/2020 w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2020 oraz ustalenia zaliczki remontowej. Zgodnie z jej treścią, w planie remontów na 2020 rok ujęto prace, polegające m.in. na wysuszeniu ścian fundamentowych w piwnicach, wykonaniu izolacji poziomej w obrębie lokalu Skarżących i usprawnieniu wentylacji w kuchni. Ostateczny termin wykonania robót i wybór ich wykonawcy był zależny od działań Wspólnoty.

W dniu 2 grudnia 2020 r. administrator Wspólnoty poinformował pracownika Zarządu Lokali Miejskich o wyłonieniu wykonawcy prac. Odbioru robót, polegających na wykonaniu izolacji poziomej fundamentów i drenażu oraz budowie studni chłonnej w piwnicach lewej oficyny nieruchomości przy ul. Kilińskiego 162, dokonano w dniu 7 stycznia 2021 r. W dniu 12 lutego 2021 r. została wydana opinia kominiarska, dotycząca m.in. sprawnie funkcjonującej wentylacji w lokalu. W dalszej części Wspólnota Mieszkaniowa przystąpiła do osuszania ścian w częściach wspólnych nieruchomości. Po zakończeniu tych prac, na dzień 22 lipca 2021 r. zaplanowano dokonanie oględzin w mieszkaniu zajmowanym przez Skarżących, podczas których pracownik Zarządu Lokali Miejskich ocenił jego stan techniczny i określił wstępnie zakres koniecznych do przeprowadzenia w nim prac remontowych.

W dniu 3 sierpnia 2021 r. w siedzibie Zarządu Lokali Miejskich odbyło się spotkanie ze Skarżącymi. Wówczas ustalono, że Zarząd Lokali Miejskich rozpocznie remont w przedmiotowym lokalu, po wcześniejszym zaakceptowaniu przez Skarżących propozycji najmu lokalu zamiennego lub wyrażeniu zgody na zakwaterowanie w Domu Wycieczkowym przy ul. Łęczyckiej w Łodzi. Po sporządzeniu kosztorysu prac remontowych, pracownicy Zarządu Lokali Miejskich przedstawili Skarżącym zakres robót podczas spotkania w siedzibie Zarządu w dniu 14 września 2021 r. Dodatkowego wyjaśnienia wymagała kwestia wyburzenia jednej ze ścian działowych w lokalu, o co wnosili Skarżący. O możliwościach technicznych wykonania powyższych robót pracownik Zarządu Lokali Miejskich poinformował Skarżącą telefonicznie w dniu 7 października 2021 r.

Odnosnie niesprawnego pieca w lokalu, Skarżący pisemnie wnioskowali o jego przebudowę we wrześniu 2019 r., lutym 2020 r. oraz lipcu 2021 r. Z dokonanych ustaleń wynika, że w okresie zimowym 2019/2020 dokonano doraźnej naprawy, umożliwiającej bezpieczną eksploatację urządzenia. Zgodnie z protokołem z oględzin pieca kaflowego, dokonanych przez Miejskiego Administratora Nieruchomości w dniu 6 sierpnia 2021 r., jego stan techniczny był zły. Wobec powyższego, przebudowę pieca uwzględniono w zakresie remontu przedmiotowego mieszkania.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że podczas spotkania ze Skarżącymi w siedzibie Zarządu Lokali Miejskich w dniu 14 września 2021 r. poruszono kwestię możliwości dokonania zmiany sposobu ogrzewania lokalu z węglowego na etażowe gazowe. Zainteresowani zostali poinformowani przez pracowników Zarządu Lokali Miejskich, że powyższe prace mogą być wykonane wyłącznie we własnym zakresie i na koszt własny najemcy, po wcześniejszym uzyskaniu stosownych zgód i pozwoleń. Wyżej wymienione informacje przekazano Skarżącej pocztą elektroniczną i telefonicznie w dniu 21 września 2021 r.

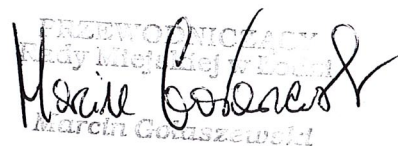
W dniu 22 października 2021 r. pracownik Zarządu Lokali Miejskich poinformował telefonicznie Skarżącą o możliwości rozpoczęcia remontu w lokalu od dnia 2 listopada 2021 r., pod warunkiem przeprowadzenia się Jej wraz z rodziną do Domu Wycieczkowego i opróżnienia zajmowanego mieszkania. Skarżąca jednoznacznie odrzuciła przedstawioną propozycję. Zarząd Lokali Miejskich przedstawił Skarżącym propozycję innego lokalu zamiennego, która została zaakceptowana.

Przyczyny opisanych problemów mają charakter zewnętrzny, niezależny od Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Biorąc pod uwagę powyższe skargę uznaje się za bezzasadną.

Jednocześnie Rada Miejska w Łodzi zobowiązuje Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich do przeprowadzenia prac remontowych przedmiotowego lokalu przy zachowaniu odpowiedniej staranności, po wcześniejszym dokonaniu kontroli stanu technicznego piwnic.

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”.


Marek Górszewski
Marcin Górszewski