

**UCHWAŁA NR LXI/1835/22  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 22 czerwca 2022 r.**

**w sprawie skargi p. . . . . na działanie  
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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 p. . . . . na działanie 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 Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

*Marcin Golaszewski*  
Marcin GOLASZEWSKI

Załącznik

do uchwały Nr LXI/1835/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 22 czerwca 2022 r.

## UZASADNIENIE

W dniu 19 maja 2022 r. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi przesłał do Rady Miejskiej w Łodzi skargę na działanie Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi dotyczącą niewłaściwego procedowania sprawy wymiany ogrzewania w lokalu znajdującego się w zasobie Miasta.

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

W wyniku przeprowadzonej kwerendy ustalono, że Skarżąca wraz z małżonkiem zawarła w 2001 roku przedwstępną umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie miasta Łodzi. Małżonkowie byli zobowiązani do przeprowadzenia remontu lokalu we własnym zakresie i na warunkach uzgodnionych z zarządcą nieruchomości oraz uregulowania zaległości poprzedniego najemcy. Przed remontem lokalu znajdowała się w nim kuchnia węglowa typu Grudziądz, której zużycie określono na poziomie 100%. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 11 lipca 2001 r. sporządzony po przeprowadzonym remoncie, zawiera informację o wykonaniu między innymi ogrzewania lokalnego i wymianie kuchni węglowej. Następstwem wywiązania się przez Małżonków z obowiązków wskazanych w umowie przedwstępnej było zawarcie z Nimi w dniu 11 lipca 2001 r. umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Następnie Najemcy wystąpili o oddanie w najem przyległego lokalu, deklarując wykonanie w nim prac remontowych. Z treści protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 30 września 2011 r. wynika, że lokal został wyposażony w ogrzewanie elektryczne.

Ostatecznie w dniu 30 września 2011 r. umowa najmu lokalu pierwotnego z dnia 11 lipca 2001 r. została rozwiązana na mocy porozumienia stron, a Skarżąca wraz z mężem zawarła na czas nieoznaczony umowę najmu obydwu już połączonych lokali, o powierzchni użytkowej 61,53 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej 45,80 m<sup>2</sup>, składającego się z 3 pokoi, kuchni i wc, wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, usytuowanego na parterze.

W dniu 12 stycznia 2017 r. do ówczesnego Rejonu Obsługi Najemców Nr 10 wpłynęło podanie Skarżącej o wymianę między innymi pieca grzewczego w zajmowanym przez Nią lokalu. W odpowiedzi Zarządu Lokali Miejskich z dnia 1 lutego 2017 r. Zainteresowana została poinformowana o braku podstaw prawnych do zrealizowania Jej wniosku. W uzasadnieniu przywołał § 4 ust. 2 umowy najmu lokalu, zgodnie z którym Najemcę obciąża naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2017 r. Skarżąca zwróciła się do Rejonu Obsługi Najemców Nr 10 z prośbą o zapewnienie w lokalu ogrzewania, w związku ze zużyciem się dotychczas funkcjonujących urządzeń grzewczych, tj. kuchni węglowej i pieców grzewczych. Zgodnie z treścią orzeczenia dotyczącego stanu technicznego instalacji elektrycznej w przedmiotowym lokalu, sporządzonego przez firmę zewnętrzną w dniu 11 września 2017 r.,



instalacja ta nie była przystosowana do ogrzewania elektrycznego, a panelowe piece grzewcze nie nadawały się do naprawy i należało wymienić je na nowe. W związku z przeprowadzoną kontrolą przewodów kominowych w budynku, pismem Zarządu Lokali Miejskich z dnia 13 września 2017 r. Skarżąca została powiadomiona o zakazie korzystania ze znajdującego się w zajmowanym przez nią lokalu kotła c.o. węglowego. Ponadto, opinia z wyników oględzin urządzeń grzewczo-kominowych w lokalu z dnia 14 września 2017 r. wskazywała na wytypowanie trzech kanałów dymowych do podłączenia pieców – dwóch w pokojach i jednego w kuchni.

Kanały te należało doszczelnić na całej długości od wewnątrz i zamontować u podstawy drzwiczki do usuwania sadzy, a ich wyloty boczne ponad dachem przemurować na wyloty górne. Z powyższej opinii wynikało również, że kanał dymowy po dawnym podłączeniu kotła c.o. powinien mieć jednakową średnicę na całej długości.

W dniu 26 września 2017 r. w siedzibie Zarządu Lokali Miejskich odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyli Zainteresowani oraz przedstawiciele Zarządu. Z protokołu sporządzonego na powyższą okoliczność wynika, że Zarząd Lokali Miejskich zobowiązał się do rozliczenia kosztów, które Zainteresowani poniosą przy zakupie pieca we własnym zakresie, poprzez zastosowanie upustów czynszu.

W dniu 28 września 2017 r. firma kominiarska na zlecenie Zarządu Lokali Miejskich sporządziła opinię z kolejnych oględzin urządzeń grzewczo-kominowych w lokalu, z której wynikało, iż podłączenie kotła c.o. na paliwo stałe, o co wnioskowali Zainteresowani, możliwe jest wyłącznie po dostosowaniu istniejących w budynku przewodów kominowych do potrzeb takiego urządzenia.

W posiadanej przez Zarząd Lokali Miejskich dokumentacji znajduje się zlecenie wystawione dla firmy zewnętrznej z dnia 4 października 2017 r., dotyczące wykonania prac wynikających z opinii kominiarskiej z dnia 28 września 2017 r., na którym umieszczono adnotację o braku wyrażenia przez lokatora zgody na realizację robót. W dniu 23 października 2017 r. Skarżąca z małżonkiem powiadomili pracownika Zarządu Lokali Miejskich za pośrednictwem poczty elektronicznej, że nie uzyskali kredytu na zakup pieca. Z uwagi na brak urządzenia niezbędnego do wymiany dotychczasowego źródła ogrzewania lokalu oraz przystosowania do tego przewodów kominowych, w dniu 13 listopada 2017 r. Zarząd Lokali Miejskich wystawił dla firmy zewnętrznej zlecenie prac, polegających na wykonaniu instalacji elektrycznej zasilającej lokal zajmowany przez Skarżącą i wewnętrznej instalacji do ogrzewania lokalu wraz z wypożyczeniem Najemcom grzejników konwektorowych.

Z protokołu z dnia 26 listopada 2017 r. wynika, że Skarżącej przekazano wówczas 4 grzejniki konwektorowe stojące i 1 wiszący, które podłączono do licznika administracyjnego. Zlecone prace zostały odebrane w dniu 29 listopada 2017 r.

W dniu 30 września 2019 r. w trakcie dokonywania przez firmę zewnętrzną oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej w lokalu stwierdzono, że 5 grzejników zapewniających Skarżącej przez Zarząd Lokali Miejskich, należy wymienić na nowe, ze względu na przepalone spirale. Wymiana urządzeń nastąpiła w dniu 22 października 2019 r.

W posiadanej przez Zarząd Lokali Miejskich dokumentacji brak jest umowy, na którą powołuje się Skarżąca w złożonej skardze, określającej miesięczną opłatę za ogrzewanie lokalu, tj. 350 zł bez względu na stan zużycia energii elektrycznej. W okresach grzewczych od grudnia 2017 roku do kwietnia 2021 roku Skarżąca była obciążana przez Zarząd Lokali Miejskich wyżej wymienioną kwotą, zgodnie z wyliczeniami pracownika Zarządu z przełomu grudnia 2017 roku i stycznia 2018 roku. Jednak w związku ze zwiększonymi kosztami dostawy prądu oraz opału stałego, w grudniu 2021 roku zostały wykonane ponowne wyliczenia, które



wpłynęły na wysokość opłat. Skarżąca została obciążona przez Zarząd fakturami za okres od października 2021 roku do listopada 2021 roku na kwotę 1 713,64 zł oraz za okres od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku na kwotę 2 570,46 zł. Należy zaznaczyć, że w dniu 1 grudnia 2021 r. pracownik Zarządu Lokali Miejskich dokonał oględzin w przedmiotowym lokalu, podczas których stwierdził samowolne przerobienie przez Najemcę instalacji elektrycznej zasilającej grzejniki, wyjęcie przewodów z listew i zainstalowanie podwójnych gniazd w obwodach zasilania grzejników. Ustalił, że obwody gniazd zasilane z licznika administracyjnego nie są zabezpieczone przed poborem prądu przez Najemcę na cele inne niż ogrzewanie lokalu. Na zlecenie Zarządu Lokali Miejskich z dnia 19 maja 2022 r. firma zewnętrzna odłączyła zasilanie administracyjne od lokalu, które miało być wykorzystywane przez Skarżącą wyłącznie w celu ogrzewania mieszkania. Przedmiotowy lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wobec czego działania Zarządu Lokali Miejskich nie pozbawiły Skarżącej możliwości ogrzewania lokalu.

Z protokołu z dnia 22 kwietnia 2021 r. z ostatniej okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych wynika, iż wentylacja w kuchni w lokalu jest nieprawidłowo podłączona przez zewnętrzną ścianę budynku oraz brakuje dolnej wentylacji przypodłogowej dla potrzeb kucharki na gaz zbutli. Wobec powyższego, pismem z dnia 13 października 2021 r. Zarząd Lokali Miejskich powiadomił Skarżącą o zakazie korzystania z tego urządzenia.

Odnosząc się do stanu sanitarno-porządkowego przedmiotowej posesji należy stwierdzić, że pracownik Zarządu Lokali Miejskich dokonuje oględzin nieruchomości przynajmniej raz w tygodniu i ewentualne nieprawidłowości, w tym brak oświetlenia, zgłasza telefonicznie firmie sprzątającej. Ostatnie oględziny na terenie posesji dokonane przez Miejskiego Administratora Nieruchomości miały miejsce w dniu 31 maja 2022 r. i potwierdziły utrzymanie posesji w należytym stanie sanitarno-porządkowym oraz zrealizowanie przez firmę sprzątającą zgłoszenia z dnia 7 kwietnia 2022 r., dotyczącego braku oświetlenia na klatce schodowej.

Spośród mieszkańców przedmiotowej posesji nikt nie zgłaszał do Zarządu Lokali Miejskich niewłaściwego zachowania ani zakłócania porządku domowego przez osobę zajmującą bezumownie lokal mieszkalny. Osoba ta jest zameldowana w przedmiotowym lokalu i przed osadzeniem w areszcie śledczym zamieszkiwała w nim wraz z matką, która od roku 2020 przebywa w domu pomocy społecznej.

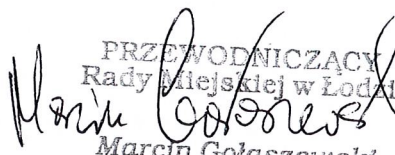
Biorąc pod uwagę powyższe skargę należy uznać za bezzasadną.

Działania Zarządu Lokali Miejskich były prawidłowe, a szereg podjętych czynności nie wskazują na przewlekłość działań.

Mimo to biorąc pod uwagę ogólny koszt utrzymania ogrzewania elektrycznego oraz art. 6a. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który do obowiązków wynajmującego zalicza m.in. wymianę pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków - Rada Miejska w Łodzi zobowiązuje Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich do wymiany wyeksploatowanych pieców grzewczych (węglowych) na nowe w terminie 3 miesięcy od podjęcia uchwały.

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 zawiadomienia skarżącego”.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łodzi  
  
Marcin Gołaszewski