

**UCHWAŁA NR LXX/2072/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 21 grudnia 2022 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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 2000 i 2185), 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 Skarżącej 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 LXX/2072/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 21 grudnia 2022 r.

UZASADNIENIE

W dniu 28 października 2022 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w zakresie odmowy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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

Skarżąca w dniu 23 grudnia 2021 r. złożyła wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi, po spłacie zadłużenia. Dnia 9 marca 2022 r. wniosek został rozpatrzony negatywnie. Zgodnie z dyspozycją § 13 uchwały Nr XL/1223/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, w razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, z powodu zadłużenia, umowa najmu może być zawarta z dotychczasowym najemcą, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości lub z osobami, które zamieszkiwały faktycznie z najemcą i nadal zamieszkują w lokalu. Skarżąca nigdy nie posiadała tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Umowę najmu do dnia 28 lutego 2010 r. posiadała babcia Skarżącej. Postępowanie uregulowane w § 13 powyższej uchwały stanowi wyjątek od zasad ogólnych i jako taki winien być interpretowany ścieśniająco. Dług, który zostaje spłacony w celu ubiegania się o zawarcie umowy najmu powinien obejmować zaległości z tytułu czynszu, w związku z którymi umowę najmu wypowiedziano. Jeśli zatem osoba, o której mowa w § 13 pkt 2 dokonuje spłaty innych zaległości, lecz niestanowiących czynszu najmu, a będących wyłącznie odszkodowaniem za bezumowne korzystanie po rozwiązaniu umowy najmu, wyżej wymieniony przepis nie ma zastosowania. Warunkiem koniecznym, stawianym potencjalnemu najemcy określonymu w pkt. 2 jest, aby zamieszkiwał w lokalu, którego dotyczy wniosek o najem, przed rozwiązaniem umowy najmu za zaległości czynszowe oraz kontynuował to zamieszkiwanie nieprzerwanie do dnia rozpoznania wniosku. Zasięgiem opisywanej instytucji nie są objęte osoby, które zajęły lokal po rozwiązaniu umowy najmu, gdyż byłoby to sprzeczne z celem regulacji. Po rozpoznaniu odwołania Skarżącej, złożonego w dniu 14 kwietnia 2022 r., Zarząd Lokali Miejskich pismem z dnia 16 maja 2022 r. podtrzymał swoje stanowisko. Przedmiotowy lokal położony jest w nieruchomości, w której na 42 lokale mieszkalne tylko 3 stanowią własność Gminy. Struktura lokalu nr 24b, o powierzchni użytkowej 32,85 m², to pierwotnie: 1 pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka i wc. Bez zgody Wynajmującego została w nim dokonana samowolna zmiana struktury, polegająca na wydzieleniu drugiego pokoju oraz połączeniu łazienki z wc. Lokal ten jest usytuowany na IV piętrze i posiada pełne wyposażenie techniczne. Dnia 28 czerwca 2004 r. na przedmiotowy lokal wydano skierowanie do zawarcia umowy najmu z babcią Skarżącej. W skierowaniu tym nie wskazano innych osób uprawnionych do zamieszkiwania z najemcą. Dnia 10 lipca 2004 r. została zawarta umowa najmu, która dnia

29 stycznia 2010 r. została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 r. W okresie od zawarcia umowy najmu do dnia jej wypowiedzenia, opłaty za korzystanie z powyższego lokalu były naliczane za 1 osobę. W dniu 30 marca 2011 r. Skarżąca złożyła oświadczenie, że w lokalu zamieszkuje wyłącznie z córkami.

W dniu 1 lipca 2011 r. został wydany wyrok, sygn. akt II C 198/11, nakazujący babci Skarżącej opróżnienie przedmiotowego lokalu bez prawa do lokalu z najmem socjalnym. W dniu 23 marca 2015 r. Skarżąca złożyła kolejne oświadczenie, w świetle którego babcia wyjechała na stałe do Anglii. Na tej podstawie wszczęto postępowanie o wymeldowanie, zakończone decyzją z dnia 11 lipca 2016 r. W okresie od listopada 2011 r. do sierpnia 2017 r., tj. przez 6 lat, nie dokonywała żadnej opłaty za bezumownie zajmowany lokal mieszkalny. Od stycznia do sierpnia 2011 roku wpłynęły na konto lokalu mieszkalnego jedynie dwie wpłaty po 450,00 zł, przy przypisie 449,95 zł. Biorąc pod uwagę fakt, iż przedmiotowy lokal usytuowany jest w nieruchomości stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej, przez cały wskazany okres Gmina wносиła zaliczki na poczet kosztów zarządu. Skarżąca obciążyła również finansowo pozostałych mieszkańców nieruchomości, nie partycypując w kosztach związanych ze zużyciem wody czy wywozem odpadów komunalnych. Każdy lokator powinien uiszczać na bieżąco opłaty z tytułu zamieszkiwania w lokalu. Zdziwienie budzi więc fakt, że Skarżąca nie wywiązywała się z tego obowiązku przez wiele lat, również w okresie, kiedy w lokalu zamieszkiwała już bez babci.

W związku z powyższym skargę należy uznać 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*”.

