

**UCHWAŁA NR LXX/2075/22
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/2075/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 21 grudnia 2022 r.

UZASADNIENIE

W dniu 8 listopada 2022 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działalność Zarządu Lokali Miejskich w sprawie podwyżki czynszu za zajmowany lokal.

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

Nieruchomość przy ul. Wróblewskiego 34 stanowi własność osób fizycznych. Znajduje się w niej 18 lokali mieszkalnych, w tym 9 zasiedlonych oraz 2 lokale użytkowe. Przedmiotowa nieruchomość posiada wyodrębnione konto bankowe, którego stan na dzień 20 listopada 2022 r. wynosi 56 920,99 zł. Wysokość tych środków uniemożliwia wykonanie koniecznych, wykazanych w przeglądach okresowych prac remontowych, takich jak: remont prześwitu bramowego, wykonanie izolacji poziomej, remont klatki schodowej i elewacji. Na stan finansowy nieruchomości wpływa również fakt niewywiązywania się części mieszkańców z płatności za zajmowane lokale (Skarżąca reguluje należności na bieżąco).

Działania Zarządu Lokali Miejskich z przyczyn wskazanych powyżej skupiają się aktualnie poza bieżącą obsługą nieruchomości na dokonywaniu doraźnych zabezpieczeń i napraw. Zlecenia konserwacyjne i awaryjne realizowane są na bieżąco. W 2017 roku wykonano punktową naprawę dachu, w 2018 roku sporządzono ekspertyzę i projekt rozbiórki komina, w 2020 roku ponowiono punktowe naprawy dachu. W 2021 roku zostało wykonane podstemplowanie okien i korytarza, a w 2022 roku wykonano zabezpieczenie korytarza na pierwszym piętrze przed dostępem osób nieuprawnionych do wolnych lokali, a także zbito odparzone tynki ścian, uzupełniając powstałe ubytki. W protokole z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 31 marca 2022 r., stan techniczny większości elementów budynku mieszkalnego oceniono jako dopuszczający, a ich zużycie techniczne określono na poziomie 65%. Nie stwierdzono, aby istniejące uszkodzenia mogły spowodować zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców.

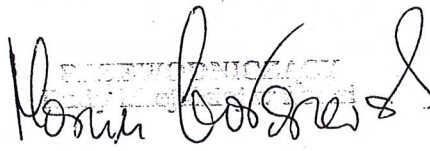
Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi własność osób fizycznych, stawka czynszu dla jej najemców ustalana jest zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), na podstawie kalkulacji uwzględniającej wskaźnik wartości odtworzeniowej lokalu. Obwieszczenie Nr 22/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 września 2022 r. wprowadza wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Łodzi, za IV kwartał 2022 r. i I kwartał 2023 r., w wysokości 5 279,00 zł/m², tym samym dopuszczalna maksymalna stawka czynszu nie może przekroczyć 13,19 zł/m². Najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Wróblewskiego 34 opłacają obecnie czynsz w wysokości 9,00 zł/m², który od dnia 1 stycznia 2023 r. zostanie podwyższony do kwoty 11,00 zł/m². Zmiana wysokości czynszu została uzasadniona zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości, na które wpłynęły wzrost cen towarów i usług, a także koniecznością wykonania prac remontowych w zakresie wskazanym w protokole

z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 31 marca 2022 r. O podstawie prawnej ustalania stawki czynszu w lokalach mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych oraz przyczynach braku prowadzenia remontów w budynku położonym przy ul. Wróblewskiego 34, Zarząd Lokali Miejskich informował Skarżącą oraz pozostałych najemców nieruchomości w korespondencji z dnia 25 października 2022 r. oraz z dnia 10 listopada 2022 r.

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”*.


MARCIN GOŁASZEWSKI
Marek Gołaszewski