

**UCHWAŁA NR XXIX/957/20  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 26 sierpnia 2020 r.**

**w sprawie skargi lokatorów posesji przy ul. Starorudzkiej w Łodzi na działania  
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.**

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 art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695 i 1298), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Skargę lokatorów posesji przy ul. Starorudzkiej w Łodzi 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 Gołaszewski*  
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik  
do uchwały Nr XXIX/957/20  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

### Uzasadnienie

W dniu 16 czerwca 2020 r. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi przekazał do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Łodzi skargę lokatorów posesji przy ul. Starorudzkiej w Łodzi na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w zakresie usterek technicznych budynku.

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

Lokatorzy budynku przy ul. Starorudzkiej wielokrotnie zwracali się ustnie do Miejskiego Administratora Nieruchomości z prośbą o rozwiązanie usterek technicznych budynku,  
w zakresie:

- a) przecieku wody deszczowej zgromadzonej w lufcie kominowym przez drzwiczki rewizyjne i drewniany strop do mieszkania na parterze,
- b) przecieku wody deszczowej przez półranny przeżarte przez rdzę od strony ulicy oraz przeciek wody deszczowej od strony podwórka,
- c) pomalowania klatek schodowych oraz wywiezienia zgrabionych liści z 2019 roku.

Ze zgromadzonych informacji wynika, że budynek stanowi w 100% własność Gminy i jest poddawany corocznym oraz pięcioletnim kontrolom stanu technicznego, z których ostatnia została przeprowadzona 30 czerwca 2019 r. W oparciu o jej wyniki ustalono, że stopień zużycia budynku wynosi 53%, a jego użytkowanie nie zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. W budynku przeprowadzane są również systematyczne oględziny urządzeń grzewczo-kominowych. W oparciu o opinię kominiarską 564Ł/2017 z 10 sierpnia 2017 r. przeprowadzono prace polegające na doszczelnieniu przewodu kominowego wkładem kwasoodpornym oraz przemurowaniu przegrody kominowej i ściany przedniej w budynku mieszkalnym. Prace te dotyczyły lokalu mieszkalnego nr 9. Decyzją Nr 1023/2017 z dnia 6 listopada 2017 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z opinii kominiarskiej nr 698Ł z 18 września 2017 r., zobowiązał Gminę Miasto Łódź do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na odbudowaniu przewodu wentylacyjnego dla pomieszczenia kuchni oraz pokoju, z terminem realizacji do 30 grudnia 2017 r. Powyższe prace wykonano, o czym powiadomiono Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego 27 grudnia 2017 r. Prawdliwość podłączenia przewodów wentylacyjnych i ich sprawność potwierdzono opinią kominiarską 916Ł/2017 sporządzoną 14 listopada 2017 r. Również w 2017 r. wykonano prace w zakresie odbudowy przewodu wentylacyjnego dla lokalu nr . Zgodnie z protokołem Nr 1150/Ł/2019 z dnia 20 grudnia 2019 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych w lokalu nr nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie ich funkcjonowania.

W związku ze złożoną skargą, Miejski Administrator Nieruchomości 16 czerwca 2020 r. przeprowadził wizję na terenie nieruchomości. W wyniku rozmów przeprowadzonych z lokatorami obecnymi podczas kontroli ustalono, że najemcy nie zgłaszają zastrzeżeń co do stanu technicznego zajmowanych pomieszczeń. Stwierdzono również podczas



przeprowadzonej wizji, że od strony podwórka wody opadowe są prawidłowo odprowadzane rurą spustową. Nie stwierdzono śladów zalania czy wilgoci na murze. Niemniej jednak, Zarząd Lokali Miejskich zlecił firmie konserwacyjnej wyczyszczenie rur spustowych oraz dokonanie przeglądu stanu technicznego rur pionowych oraz rynien. W przypadku stwierdzenia potrzeby ich naprawy lub wymiany, zostanie wystawione zlecenie wykonania tych prac.

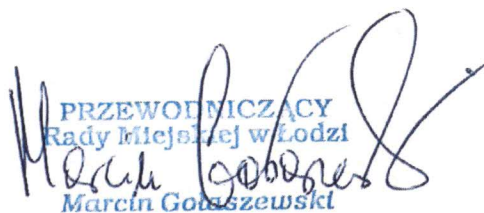
W świetle przytoczonych faktów, żadnej wątpliwości nie ulega, iż w tej konkretnej sprawie Zarząd Lokali Miejskich dołożył wszelkich starań, aby użytkowanie nieruchomości nie zagrażało życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska.

Ponadto prace polegające na skoszeniu trawy i uporządkowaniu terenu nieruchomości z gałęzi i zgrabionych liści zlecono firmie sprzątającej 19 czerwca 2020 r. i zostały już wykonane, a sprawy remontu klatki schodowej, ujęto w propozycjach do planu remontów na 2021 rok. Natomiast należy podkreślić, że nie jest to jednak tożsame z przyjęciem ich do realizacji we wskazanym roku budżetowym, ponieważ zakres i rodzaj robót budowlanych prowadzonych w zasobie uzależniony jest od wysokości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe i priorytetów ustalonych w kontekście jego stanu technicznego.

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”.

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Marcin Górszewski