

Protokół nr 53/I/2021
posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 stycznia 2021 r.

I. Obecność na posiedzeniu:

stan Komisji - 6 radnych

obecnych - 6 radnych

oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią załącznik nr **1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla radnych na posiedzenie stanowi załącznik nr **3** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie dla gości na posiedzenie stanowi załącznik nr **4** do niniejszego protokołu.

II. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie **skargi nr 45 z 2020 r.** - *referuje radny p. Kamil Deptuła.*
2. Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie **skargi nr 46 z 2020 r.** - *referuje radny p. Michał Olejniczak.*
3. Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie **skargi nr 48 z 2020 r.** - *referuje radny p. Damian Raczkowski.*
4. Sprawy różne i wniesione.

III. Przebieg posiedzenia i przyjęte ustalenia.

Przewodniczący Komisji p. Kamil Deptuła powitał radnych oraz zaproszonych gości. Na podstawie listy obecności Przewodniczący stwierdził quorum niezbędne do prowadzenia obrad i podejmowania prawomocnych uchwał i opinii.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie zaproponowany porządek posiedzenia.

Komisja w głosowaniu przy 6 głosach „za”, przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”, jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

Ad pkt 1 - Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 45 z 2020 r. - referuje radny p. Kamil Deptuła.

(Omawiany dokument znajduje się w teczce nr: DPr-BRM-II.1510.45.2020)

Przewodniczący p. Kamil Deptuła poprosił Skarżącego o przedstawienie sprawy.

Skarżący poinformował, że złożył skargę na nieudolność oraz stronniczość Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Marcina Pawlaka oraz z-cy Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Doroty Kędzierskiej w sprawie wskazania lokalu mieszkalnego.

Dotychczasowo zajmowany lokal został wyłączony z użytkowania z uwagi na zagrożenie dla życia i zdrowia. Po licznych interwencjach w Zarządzie Lokali Miejskich pozostaje nadal w patowej sytuacji. Dyrektor Zarządu Lokali Miejskich nie jest w stanie wskazać lokalu mieszkalnego na czas remontu takiego, jaki obecnie zajmuje wraz z rodziną.

Lokal, który został wskazany w dniu 22 czerwca 2020 r. i przyjęty, nie został ostatecznie przekazany przez ZLM, chociaż posiada protokół z dnia 23 czerwca 2020 r. W dniu 5 października 2020 r. otrzymali pismo iż przedstawiony w czerwcu lokal wykracza poza standard lokalu, jaki może być przydzielony i został już przydzielony innej osobie w dniu 14 września 2020 r.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis poinformowała, że jeżeli chodzi o obecnie zajmowany lokal przez Skarżących, to jest on zajmowany bezumownie. Lokal został przyznany, jako lokal z najmem socjalnym. Z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe, uprawniające do najmu lokalu socjalnego sprawa Państwa została skierowana pod obrady Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi. Opinia, co do zawarcia umowy na ten lokal była pozytywna (2019 r.). Niemniej jednak w marcu 2020 r. na skutek przeglądu kanałów kominowych okazało się, że są niedrożne i zapada decyzja o wyłączeniu lokalu z użytkowania. W związku z tym ZLM przekazał rekomendacje Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa z prośbą o skierowanie sprawy Skarżących pod obrady Komisji i przyznania innego lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta. W dniu 6 lipca 2020 r. odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej RM, podczas którego Komisja zaopiniowała pozytywnie wniosek przedstawiony przez Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa (dalej: BRiM) – z takim zapisem, że pozytywnie opiniuje się wniosek Skarżących w odniesieniu do innego lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta o powierzchni zbliżonej do obecnie zajmowanego. Skarżący zostali o tym poinformowani w 19 sierpnia 2020 r. Odnosząc się do zarzutu Skarżącego do zaproponowanego lokalu, pracownik, który komunikował się ze Skarżącym i przedstawiał tą propozycję przekroczył kompetencje i w stosunku do niego zostały wyciągnięte konsekwencje. Zarząd Lokali Miejskich zgodnie z opinią Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej RM przedstawił Skarżącemu propozycję lokalu, którą Skarżący nie przyjął z uwagi na lokalizację. Następną propozycja lokalu przedstawiona 4 stycznia 2021 r. także nie spełniała oczekiwań Skarżącego. Podczas spotkania z Dyrektorem ZLM ustalonego na 19 stycznia 2021 r. zostanie przedstawiona kolejna propozycja lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła podziękował za informację.

Radny p. Kamil Jeziorski poinformował, że Skarżącemu zostanie przedstawiona nowa lokalizacja, która prawdopodobnie będzie zgodna ze złożonym wnioskiem oraz będzie

spełniała oczekiwania. Zaproponował, żeby Skarżący zawiesił bądź wycofał skargę do czasu zaproponowania nowego lokalu.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła zwrócił się do Skarżącego z pytaniem, czy Komisja ma dziś rozpatrywać skargę i podjąć decyzję, czy lepiej poczekać do spotkania z Dyrektorem Zarządu Lokali Miejskich.

Skarżący poprosił o rozpatrzenie skargi na tym posiedzeniu Komisji. Poinformował, że zbyt długo trwa ta sprawa oraz zostały podane nieprawdziwe informacje na Komisję Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej RM w dniu 6 grudnia 2020 r. dotyczące metrażu dotychczas zajmowanego lokalu. Dodał, że więcej pomocy uzyskał od Dyrektora Biura Rozwoju i Mieszkalnictwa niż Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła zapytał przedstawiciela ZLM, czy jest możliwość przeprowadzenia remontu w dotychczas zajmowanym lokalu Skarżącego.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że jest to nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej, przewody kominowe są częścią wspólną nieruchomości. Pierwotnie próbowano ten problem w tym kierunku rozwiązać, aby wyłączyć ten lokal na czas remontu i rodzinę Skarżącego chwilowo wykwaterować do innego lokalu. Uznano jednak, że bardziej zasadnym rozwiązaniem będzie skierowanie sprawy pod obrady Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej RM i przydział Zainteresowanemu lokalu porównywalnego. W tej nieruchomości Wspólnota wykonała inwentaryzację, która została przyjęta w czerwcu 2019 r. Faktycznie po stronie pracownika Rejonu Obsługi Najemców był taki błąd, że nie wpisał struktury 2 pokoi, ale powierzchnia się zgadzała. Natomiast propozycja, która zostanie przedstawiona Skarżącemu będzie o strukturze 2 pokoi. Lokale są przedstawiane potencjalnym najemcom przed przygotowaniem ich do zasiedlenia, tj. przed wykonaniem prac remontowych w lokalu.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła zapytał czy ten lokal, który będzie przedstawiany Skarżącemu będzie wyremontowany czy do remontu.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że ten lokal będzie do remontu i jest już po ocenie technicznej.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła zapytał, co jest z tym węzłem CO.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że Wspólnota podjęła decyzję w sprawie włączenia budynku mieszkalnego do sieci ciepłej.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła zapytał, czy zaproponowany Skarżącym lokal będzie posiadał CO?

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że nie posiada jeszcze akceptacji BRiM, ale to nie znaczy, że lokal nie posiada CO.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła poinformował, że w tej części uważa skargę za zasadną, ponieważ jednak ktoś z ZLM dokonał tych czynności.

W dalszej części przekazał głos Skarżącemu.

Skarżący zapewnił, że popiera decyzję Dyrektora ZLM o wyłączeniu z użytkowania dotychczas zajmowany lokal ze względów zdrowotnych. Jednak nie zgadza się z decyzją, że jeżeli zajmowany dotychczas lokal nie posiada CO to znaczy, że zaproponowany też ma nie posiadać. Zna przypadki przeczące tej zasadzie. Zaproponowany w czerwcu lokal miał być lokalem ostatecznym. Pracownik ZLM pokazał lokal, który spotkał się z akceptacją.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis powiedziała, że jeżeli chodzi o lokal mieszkalny zaproponowany w czerwcu, to ZLM nie podejmuje decyzji samodzielnie jeśli chodzi o dysponowanie lokalami mieszkalnymi. Zadanie ZLM to przedstawianie dokumentacji do komórki nadzorującej – BRiM, która akceptuje propozycję ZLM na rzecz potencjalnych najemców.

Radny p. Kamil Jeziorski zapytał, czy pod protokołem przekazania lokalu mieszkalnego jest podpis pracownika ZLM i czy pracownik ten poniósł konsekwencje?

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że jest podpis pracownika i pracownik poniósł już konsekwencje swojego postępowania.

Radny p. Kamil Jeziorski zapytał, dlaczego zatem w wyjaśnieniach ZLM brak jest informacji na ten temat, tylko są podawane inne powody nie przydzielenia lokalu Skarżącym?

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że poinformowała o tym na wstępie.

Radny p. Kamil Jeziorski poinformował, że Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej RM dba o to, aby przydzielając lokale mieszkalne nie były w gorszym stanie od dotychczas zajmowanych.

Przewodniczący p. Kamil Deptuła przedstawił stanowisko:

W wyniku przeprowadzonej kwerendy ustalono, że Skarżący wraz z małoletnim dzieckiem zajmują bezumownie lokal mieszkalny przy ul. Nowej. Nieruchomość ta stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej z udziałem Miasta Łódź. Wprawdzie wniosek Skarżących o zawarcie umowy najmu na zajmowany bezumownie lokal został w 2019 roku zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, ale do jej zawarcia ostatecznie nie doszło z uwagi na wymagające wcześniejszego wyjaśnienia rozbieżności w powierzchni i strukturze zajmowanego lokalu. Wynikało to z wykonania przez poprzedniego najemcę, bez zgody wynajmującego, łazienki i WC w części pokoju oraz z ustaleń przeprowadzonej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku, zatwierdzonej przez Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 28 czerwca 2019 r. Ponadto w wyniku oględzin urządzeń grzewczo-kominowych przeprowadzonych w przedmiotowym lokalu ustalono, że kanały kominowe wentylacji kuchni i łazienki zostały wybudowane niezgodnie ze sztuką budowlaną i są niedrożne. Stanowiło to podstawę podjęcia przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich decyzji o wyłączeniu lokalu z użytkowania, do czasu wykonania przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownych prac remontowych.

W tej sytuacji sprawa Skarżących ponownie trafiła pod obrady Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi. Na posiedzeniu w dniu 6 lipca 2020 r. wniosek uzyskał opinię pozytywną w zakresie przyznania innego lokalu mieszkalnego o powierzchni i strukturze zbliżonej do obecnie zajmowanego lokalu.

Wprawdzie w czerwcu 2020 r. okazano Skarżącym lokalu przy ul. Franciszkańskiej, który spotkał się z ich aprobatą ale do podpisania umowy najmu nie doszło z przyczyn formalnych. Z ustaleń wynika, że lokal ten został później rozdysponowany na realizację pilnego wykwaterowania z osiedla Księży Młyn.

W tym zakresie skargę należy uznać za zasadną. Prowadzenie czynności zmierzających do zawarcia umowy najmu (w tym okazywanie lokalu), które nie prowadzą do jej zawarcia godzą w zasadę budzenia zaufania do działań Zarządu Lokali Miejskich, co musi spotkać się z negatywną oceną. Jednocześnie należy dodać, że podejmowano inne próby rozwiązania problemu Skarżących, co z kolei ocenić należy pozytywnie.

W związku z powyższym Przewodniczący zaproponował uznać skargę w części za zasadną.

W zakresie tej części Skargi, która odnosi się do standardu grzewczego przedstawianych lokali stwierdzić należy, że w omawianej sytuacji nie istnieje obowiązek dostarczenia Skarżącym lokalu wyposażonego w centralne ogrzewanie. Nie zmienia tego fakt, że w dniu 31 lipca 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości, w której jest posadowiony lokal zajmowany przez Skarżących, podjęła uchwałę nr 5/2018 w sprawie zmiany planu gospodarczego, w której Wspólnota przyjęła do realizacji I etap inwestycji podłączenia budynku do sieci c.o. miejskiego, polegający na sporządzeniu dokumentacji technicznej. Brak takiego obowiązku nie oznacza jednak, iż nie istnieje taka możliwość, jeśli zasób mieszkaniowy dysponowany przez Zarząd Lokali Miejskich na to pozwalała.

W tym zakresie zaproponował uznać skargę za bezzasadną.

Jednocześnie Rada Miejska w Łodzi zobowiązuje Zarząd Lokali Miejskich do możliwie najszybszego doprowadzenia do podpisania przez Skarżących umowy najmu lokalu, o standardzie określonym przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Łodzi, z uwzględnieniem stanowiska Rady dotyczącego standardu grzewczego lokalu.

Pytań nie zgłoszono.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi - **druk BRM nr 3/2021.**

Komisja w głosowaniu przy 4 głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad pkt 2 - Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 46 z 2020 r. - referuje radny p. Michał Olejniczak.

(Omawiany dokument znajduje się w teczce nr: DPr-BRM-II.1510.46.2020)

Radny p. Michał Olejniczak przedstawił sprawę oraz przygotowane stanowisko.

W dniu 8 grudnia 2020 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działanie Dyrektora Zarządu Inwestycji Miejskich dotycząca przetargu na przebudowę i remont obiektu sportowego przy ul. Rudzkiej w Łodzi.

Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że przedmiot zamówienia w przetargu na przebudowę i remont obiektu sportowego przy ul. Rudzkiej 37 w Łodzi w zakresie nawierzchni poliuretanowej został przedstawiony przy użyciu parametrów charakterystycznych dla tego typu nawierzchni, których dobór został wypracowany po konsultacjach z zawodnikami o najwyższej randze światowej, trenerami i Polskim Związkiem Lekkiej Atletyki.

Przepis art. 29 ustawy prawo zamówień publicznych nie oznacza, że instytucja zamawiająca w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nie może poprzez opis przedmiotu zamówienia narzucić wysokiego standardu jego wykonania. Każdorazowo instytucja zamawiająca posiada prawo do stawiania wysokich wymagań oraz nabywania dóbr o najwyższych standardach jakościowych, funkcjonalnych, prawnych czy organizacyjnych. Ważne jednak, by wszystkie te wymagania były uzasadnione obiektywnie określonymi potrzebami instytucji zamawiającej. Podkreślenia wymaga fakt, iż zakaz wynikający z art. 29 ust. 2 ustawy prawo zamówień publicznych nie nakłada na zamawiającego obowiązku dostępu do zamówienia przez wszystkich wykonawców działających w danym segmencie rynku. Zamawiającemu przysługuje bowiem uprawnienie do określania przedmiotu zamówienia w taki sposób, który zabezpiecza jego potrzeby. I nie chodzi tu tylko o rodzaj potrzeb, ale również konkretne wymagania co do jakości, funkcjonalności, czy wymaganych parametrów technicznych. Granicę swobody zamawiającego w tym zakresie stanowi

sformułowanie przez zamawiającego takich wymogów, które mogłyby utrudniać uczciwą konkurencję. Określenie wysokich, ale możliwych do spełnienia wymagań przedmiotu zamówienia, które pozostają w związku z samym zamówieniem i celem, jaki poprzez dane zamówienie zamierza osiągnąć zamawiający nie niweczy realizacji zasady uczciwej konkurencji (por. wyrok KIO z dnia 4 grudnia 2009 r., KIO/UZP 1602/09). Izba wskazuje, że wykonawcy powinni nadążać za postępem technicznym tak, aby ich wyroby spełniały coraz wyższe wymagania zamawiających (...) Podnoszony przez odwołującego brak możliwości wzięcia udziału w postępowaniu nie jest wystarczający dla uznania, że zamawiający naruszył zasady uczciwej konkurencji. Określenie wymogów dotyczących przedmiotu zamówienia wysokich lecz możliwych do spełnienia przez wykonawców pozostających w związku z celem jaki zamierza osiągnąć zamawiający, nie niweczy zasad uczciwej konkurencji. Celem opisu przedmiotu zamówienia jest bowiem umożliwienie zaspokojenia uzasadnionych potrzeb zamawiającego w warunkach konkurencji, nie zaś umożliwienie wzięcia udziału w postępowaniu wszystkim wykonawcom działającym w danym segmencie rynku (por. wyrok KIO z dnia 29 kwietnia 2011 r.). W powyższej sprawie zamawiający opisując przedmiot zamówienia kierował się rzeczywistymi potrzebami przyszłych użytkowników i faktycznym przeznaczeniem przedmiotowego obiektu sportowego. Tym samym nie doszło do naruszenia zasady uczciwej konkurencji.

Wobec powyższego Referujący zaproponował uznać skargę za bezzasadną.

Z-ca Dyrektora Zarządu Inwestycji Miejskich p. Andrzej Mikołajewski wyjaśnił, że Skarżący, który startował w tym przetargu miał możliwość środków odwoławczych na pierwszym etapie postępowania przetargowego. Złożył protest do Krajowej Izby Odwoławczej, ale złożył go w sposób nieskuteczny. Miał drugą możliwość. Odrzucono ofertę wykonawcy i mógł ponownie złożyć protest. Wobec przedstawionych wyjaśnień skarga jest niezasadna.

Przewodniczący Komisji poprosił, aby w uzasadnieniu znalazła się adnotacja, że Skarżący nie odwołał się od wyników przetargu.

Pytań nie zgłoszono.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi wraz z zaproponowaną adnotacją - **druk BRM nr 4/2021**.

Komisja w głosowaniu przy 4 głosach „za”, przy braku głosów „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad pkt 3 - Omówienie i przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 48 z 2020 r. - referuje radny p. Damian Raczkowski.

(Omawiany dokument znajduje się w teczce nr: DPr-BRM-II.1510.48.2020)

Radny p. Damian Raczkowski przedstawił sprawę oraz przygotowane stanowisko.

W dniu 14 grudnia 2020 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działanie Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi dotycząca nieprawidłowego, zdaniem Skarżącej, sposobu wykonywania zadań oraz przewlekłego rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Łodzi, realizacja zadania polegającego na sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców należy do odpowiedniego Wydziału w strukturze organizacyjnej UMŁ. Zadaniem Zarządu Lokali Miejskich jest natomiast przygotowywanie dokumentacji dotyczącej wykupu lokali mieszkalnych na wnioski najemcy w formie bezprzetargowej.

Nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej nie została dotychczas objęta procesem prywatyzacji. Na mocy uchwały nr XXXIV/0568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013” budynek przy ul. Piotrkowskiej został objęty powyższym programem, co wykluczyło możliwość dokonywania sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców. W 2012 roku, w ramach programu „Miasto kamienic” wykonany został remont elewacji budynku frontowego i klatek schodowych, poprzedzony wymianą instalacji elektrycznej, a także wymiana stolarki okiennej we wszystkich lokalach mieszkalnych gdzie zachodziła taka konieczność oraz wymiana pokrycia dachowego na budynku II prawej oficyny. Nie została natomiast zrealizowana, opracowana w ramach ww. programu dokumentacja projektowa remontu elewacji budynków oficyn, remontu budynku gospodarczego i nawierzchni podwórza oraz wewnętrznej instalacji c.o. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z przepisami prawa miejscowego, warunkami podjęcia przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o przeznaczeniu danej nieruchomości do prywatyzacji są m.in.:

1. wystąpienie z wnioskiem o wykup najemców, których udziały w nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%,

2. uzyskanie zaświadczeń o samodzielności wszystkich lokali położonych na nieruchomości.

Na żadnym etapie składania wniosków o sprzedaż lokali nie doszło do łącznego spełnienia powyższych warunków. Pomimo tego Zarząd Lokali Miejskich w ramach swoich zadań podjął działania mające na celu przygotowanie nieruchomości do procesu prywatyzacji. Zlecono wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Została ona przeprowadzona i aktualnie jest w fazie uzgodnień i koniecznych poprawek. Ponadto, w celu doprowadzenia do samodzielności lokalu, dokonano połączenia wolnych mieszkań nr 30 i 31a. W przedmiotowej nieruchomości usytuowanych jest 45 lokali mieszkalnych. Dopiero w 2020 roku liczba wniosków złożonych przez najemców uczyniła zadość wymaganej dla rozpoczęcia procesu prywatyzacji wielkości odpowiadających im udziałów w części wspólnej nieruchomości. Pismem EWS.4205.1832.2019 z 20 grudnia 2019 r. Zarząd Lokali Miejskich wystąpił do Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi z zapytaniem o możliwość sprzedaży lokali w nieruchomości. W tej sprawie wypowiedziało się negatywnie Biuro ds. Rewitalizacji UMŁ, uzasadniając decyzję faktem wpisania nieruchomości do Gminnego Programu Rewitalizacji.

Skarżąca wskazuje, że dwukrotnie: w 2011 i 2013 roku, złożyła wnioski o wykup lokalu mieszkalnego nr ... przy ul. Piotrkowskiej, które pozostały bez odpowiedzi, podobnie jak wnioski złożone w tej sprawie przez innych mieszkańców nieruchomości. Wbrew twierdzeniu Skarżącej otrzymała ona pismo DGM-PN-VIII.7125.35.2013 z dnia 10 kwietnia 2013 r., w którym ówczesny Wydział Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi informował o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego, przyczynach takiego stanu rzeczy oraz o warunkach jakie muszą zostać spełnione, aby rozważyć możliwość rozpoczęcia prywatyzacji nieruchomości (zał. nr 2 do skargi). Podkreślenia wymaga fakt, że już w tej dacie proces prywatyzacji mógł zostać zainicjowany dopiero po złożeniu wniosków o wykup przez najemców, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%. Skarżąca, jak również inni lokatorzy budynku o wszelkich wymienionych na wstępie okolicznościach uniemożliwiających prywatyzację nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej, byli informowani również pismami Zarządu Lokali Miejskich: EWS.4205.593.2018 z dnia 8 marca 2018 r. oraz EWS.4205.2187.2018.2019 z dnia 7 stycznia 2019 r.

Treść złożonej skargi jednoznacznie świadczy o niezadowoleniu lokatorki z odmowy dokonania sprzedaży na Jej rzecz zajmowanego lokalu. Należy podkreślić, że abstrahując od obiektywnych przesłanek odmowy zadośćuczynienia woli najemcy, Gmina Miasto Łódź,

jako właściciel nieruchomości, w zgodzie z regulacjami normatywnymi posiada niezaprzeczną legitymację do dysponowania swoją własnością według potrzeb i możliwości prawno-organizacyjnych oraz istniejącego stanu rzeczywistego.

Zgodnie z utrwaloną w tym zakresie linią orzecznictwa sądowego Gmina, jako właściciel mienia komunalnego ma prawo wynikające chociażby z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. 1990 Nr 16 poz. 95 z późn. zm.) o samorządzie gminnym, do określenia zasad zbycia nieruchomości, bowiem decyzja o przeznaczeniu nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do ich właściciela. W tym uprawnieniu mieści się możliwość wycofania określonych *lokali* z zamiaru ich *sprzedaży*, a także określenia dodatkowych uwarunkowań ich *zbycia*. Tym samym należy jednoznacznie stwierdzić, iż tylko Gmina jest uprawniona do określenia jakie jej mienie znajdujące się w zasobie komunalnym przeznaczone zostanie do *sprzedaży*. W ten sposób realizuje bowiem swoje uprawnienia właścicielskie. Przepisy ustawy o samorządzie gminnym regulują zasady zbywania nieruchomości gminnych m.in. na rzecz ich dotychczasowych najemców. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy). Z treści powyższej regulacji wynika, że ustawodawca zastrzegł na rzecz najemców lokali mieszkalnych pierwszeństwo ich nabycia w sytuacji, gdy gmina będąca ich właścicielem wyrazi wolę ich *sprzedaży*. Powyższe pierwszeństwo polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz, a jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Z tej przyczyny w orzecznictwie przyjmuje się, że z art. 34 ust. 1 pkt 3 wyżej powołanej ustawy, nie wynika roszczenie o zawarcie umowy *sprzedaży*, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do zbycia. Tym samym pierwszeństwo to nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby uprawnienie najemcy mogące przymusić Gminę będącą właścicielem do *sprzedaży* określonej nieruchomości. Tak więc złożenie przez najemcę wniosku o wykup mieszkania nie kreuje po jego stronie uprawnienia do domagania się zbycia na jego rzecz wynajmowanego lokalu.

Wobec powyższych informacji Referujący zaproponował uznać skargę za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji poprosił o stanowisko Zarządu Lokali Miejskich.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Bogusława Kolis odpowiedziała, że w latach 2011-13 gdy mieszkańcy złożyli wnioski, to nie był spełniony podstawowy warunek, udziały w częściach wspólnych nieruchomości nie wynosiły co najmniej 50%. Do zadań ZLM należy przygotowywanie dokumentacji dotyczącej lokali mieszkalnych, w tym przypadku na wniosek najemcy w formie bezprzetargowej. Wydziałem kompetentnym do *sprzedaży* i prowadzenia całego procesu jest Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ. Z pozyskanych przez ZLM ustaleń i prowadzonych działań wynika, że Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa UMŁ wypowiedziało się w sprawie prywatyzacji tej nieruchomości negatywnie, uzasadniając tą opinię faktem wpisania nieruchomości do programu rewitalizacji.

Pytań nie zgłoszono.

Przewodniczący Komisji poddał pod głosowanie projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi - **druk BRM nr 5/2021**.

Komisja w głosowaniu przy **5** głosach „za”, przy **braku** głosów „przeciw” i **braku** głosów „wstrzymujących się”, pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Ad pkt 6 – Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji zapytał o sprawę mieszkaniową o nr DPr-BRM-II.0005.15.2.2021. Kiedy zostanie zainteresowany zaproszony na oględziny.

Z-ca Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich p. Dorota Kędziarska poinformowała, że na realizację sprawy zainteresowanego został wytypowany lokal w dniu 5 stycznia 2021 r. Rekomendacja została wysłana do dysponenta lokalu. Przed okazaniem lokalu potrzebna jest informacja, że prace remontowe przed zasiedleniem, są pracami ekonomicznie uzasadnionymi.

Ponieważ nie było wniosków ze strony radnych, prowadzący zamknął posiedzenie.

Na tym porządek dzienny posiedzenia został wyczerpany.

Protokół sporządziła

Sylwia Woźniak-Taczała

Przewodniczący Komisji

Kamil Deptuła