

**UCHWAŁA NR LXXIII/2164/23  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 15 marca 2023 r.**

**w sprawie skargi mieszkańców kamienicy przy ul. Andrzeja Struga 38 w Łodzi  
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 2023 r. poz. 40) 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

**uchwala, co następuje:**


§ 1. 1. Skargę mieszkańców kamienicy przy ul. Andrzeja Struga 38 w Łodzi na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich uznaje się w części za zasadną.

2. Skarga jest w części zasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. 1. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącym i Zarządowi Lokali Miejskich niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Zobowiązuje się Zarząd Lokali Miejskich do poinformowania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi o sposobie usunięcia przyczyn, które spowodowały zasadność skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

wz. Przewodniczącego  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Wiceprzewodniczący Rady  
  
**Bartosz DOMASZEWICZ**



Załącznik

do uchwały Nr LXXIII/2164/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 15 marca 2023 r.

## UZASADNIENIE

W dniu 19 grudnia 2022 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich związane z budynkiem przy ul. Andrzeja Struga w Łodzi.

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

Omawiana nieruchomość stanowi własność Miasta Łodzi. Zarząd Lokali Miejskich w swoim budżecie nie posiada środków na realizację zadania dotyczącego podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. W 2022 roku zawarto 20 nowych umów na dostawę ciepła w odniesieniu do nieruchomości, które zostały podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, w ramach działań rewitalizacyjnych prowadzonych przez Zarząd Inwestycji Miejskich.

W związku z zarzutem dotyczącym uniemożliwienia mieszkańcom nieruchomości wykupu mieszkań należy podkreślić, iż najemca posiada uprawnienie, a nie roszczenie do wyodrębnienia własności lokalu - zgodnie z uchwałą Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. W przedmiotowej nieruchomości znajduje się 5 lokali użytkowych i 19 lokali mieszkalnych. O wykup wystąpili najemcy 9 lokali mieszkalnych. Zarząd Lokali Miejskich planował zlecenie wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych nieruchomości, jednakże weryfikacja dotycząca spełnienia kryterium 50% udziału w nieruchomości złożonych wniosków o wykup wykazała, że wskaźnik ten nie został osiągnięty i wynosi 42,25% ze względu na fakt, że jeden z Wnioskodawców utracił tytuł prawny do lokalu. W tym stanie rzeczy, dalsze badanie przesłanek inicjacji procesu prywatyzacji jest bezprzedmiotowe, ponieważ samo rozpoczęcie prywatyzacji nie jest możliwe.

W odpowiedzi na zarzuty, dotyczące utrudnionego kontaktu mieszkańców z administratorem nieruchomości, Kierownik Rejonu Obsługi Najemców „Zachód” poinformował, że administrator w przypadku braku możliwości odebrania przychodzących połączeń telefonicznych kontaktuje się z lokatorami w terminie późniejszym lub wysyła wiadomości tekstowe. Ponadto, mieszkańcy mogą przedstawiać swoje sprawy kontaktując się z pracownikami do spraw obsługi kancelaryjnej Rejonu Obsługi Najemców. Miejski Administrator Nieruchomości wykonuje kontrole na posesji, spotykając się z mieszkańcami.

Na podstawie umowy zawartej z Zarządem Lokali Miejskich, usługę należytego utrzymania stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości w 2022 r. świadczył Ośrodek Aktywizacji Zawodowej i Szkoleń Spółka z o.o. W związku z uwagami na temat jakości wykonywanych prac, otrzymanymi od mieszkanki, administrator w dniach 19 grudnia 2022 r. oraz 23 grudnia 2022 r. kontaktował się telefonicznie z koordynatorem Spółki w celu uprzątnięcia posesji. Kierownik Rejonu Obsługi Najemców „Zachód” poinformował również, że trwający remont ul. Andrzeja Struga uniemożliwił firmie sprzątającej wjazd na posesję w celu opróżniania



pojemników na odpady komunalne. Administrator nieruchomości kontaktował się mailowo z Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania - Łódź Sp. z o.o. w dniach 19-23 grudnia 2022 r., w sprawie rozwiązania powstałego problemu. W dniu 27 grudnia 2022 r., podczas wizytacji na nieruchomości osobiście przekazał mieszkańcom lokali nr 13, 14 oraz 19 informacje o postawionym na jezdni przed wjazdem na posesję przy ulicy kontenerze na odpady komunalne. Przeprowadzona w dniu 3 stycznia 2023 r. przez pracownika Zarządu Lokali Miejskich kontrola potwierdziła, że pojemniki stojące na podwórku zostały opróżnione, a teren wokół nich uprzątnięty.

Ponadto, w związku z wejściem w życie Zarządzenia Nr 8846/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, od dnia 1 kwietnia 2022 r. zmianie uległa wysokość stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, na kwotę 11,70 zł miesięcznie. Zgodnie z wyżej wymienionym Zarządzeniem, do stawki czynszu mają zastosowanie obniżki techniczno-użytkowe warunkowane poziomem wyposażenia lokalu oraz stanem technicznym budynku, o których mowa w uchwale Nr XL/1224/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025.

W miesiącu wrześniu 2022 r. firma Gazosfera na zlecenie Polskiej Spółki Gazownictwa wykonała na przedmiotowej nieruchomości konserwację przyłącza gazowego, podczas której została uszkodzona część nawierzchni podwórka. Trwają rozmowy z wykonawcą, w celu ustalenia terminu jej naprawy.

Wobec powyższego skargę należy uznać w części za zasadną.

Rada Miejska w Łodzi zobowiązuje Zarząd Lokali Miejskich do następujących działań: naprawy domofonów (do wejścia do budynku oraz przy bramie) w terminie 1 miesiąca od podjęcia uchwały, naprawy nawierzchni podwórka w terminie 2 miesięcy od podjęcia uchwały, odświeżenia klatki schodowej w terminie roku od podjęcia uchwały oraz przeprowadzenia działań w celu poprawy stanu sanitarnego.

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”*.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Bartosz Domaszewicz