

**UCHWAŁA NR LXXX/2408/23  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 20 września 2023 r.**

**w sprawie skargi p.  
na działania Prezydenta Miasta Łodzi.**

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, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 775 i 803), Rada Miejska w Łodzi


**uchwala, co następuje:**


§ 1. 1. Skargę p. na działania Prezydenta Miasta Łodzi 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



Załącznik

do uchwały Nr LXXX/2408/23

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 września 2023 r.

## UZASADNIENIE

W dniu 21 lipca 2023 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Prezydenta Miasta Łodzi dotycząca stanu technicznego budynków mieszkalnych na osiedlu Janów.

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

W wyniku przeprowadzonej kwerendy ustalono, że budowa budynku położonego przy ul. Ketlinga w Łodzi zakończyła się w 1997 roku. W stosunek najmu lokalu w powyższej nieruchomości Skarżąca wstąpiła po śmierci matki i w dniu 3 stycznia 2005 r. zawarła umowę jego najmu z Widzewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w którego zarządzie nieruchomość przy ul. Ketlinga pozostawała do dnia 31 grudnia 2014 r. Na podstawie Zarządzenia Nr 109/VII/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie przejścia przez jednostkę budżetową pn. Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Widzew w zarządzanie (administrowanie) zasobu lokalowego pozostającego dotychczas w zarządzie Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., ówczesna Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Widzew przejęła przedmiotową nieruchomość w administrowanie z dniem 1 stycznia 2015 r.

Zarząd Lokali Miejskich monitoruje stan techniczny nieruchomości przy ul. Ketlinga, zlecając do wykonania obowiązkowe przeglądy. Zgodnie z protokołem z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego z czerwca 2023 roku, wyżej wymieniony budynek mieszkalny jest użytkowany w sposób niezagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. Powyższy protokół nie wskazuje na konieczność przeprowadzenia robót awaryjnych, tj. wymagających natychmiastowej realizacji, a jedynie na wykonanie remontu opaski ochronnej wokół budynku i malowania konserwacyjnego stalowych elementów elewacji. Jednocześnie informuję, iż ogólny stopień zużycia budynku określono na poziomie 16,98% (zużycie większości jego elementów, w tym między innymi balkonów, ścian i schodów wewnętrznych oceniono na 15%), a znajdujące się w nim lokale mieszkalne wyposażone są we wszystkie urządzenia techniczne. W bieżącym roku w budynku przy ul. Ketlinga zgłoszono 3 awarie domofonu, które na zlecenia Zarządu Lokali Miejskich zostały usunięte przez firmę zewnętrzną. Awarie te nie dotyczyły klatki schodowej prowadzącej do lokalu zajmowanego przez Skarżącą. Ponadto, w latach 2021-2023 na zlecenia Zarządu Lokali Miejskich w przedmiotowej nieruchomości zostały wykonane między innymi wymiana oprawy oświetlenia numeru policyjnego i kratki wentylacyjnych na elewacji oraz naprawa zamka i regulacja samozamykacza drzwi wejściowych do budynku.

W dniu 24 sierpnia 2023 r. pracownik Zarządu Lokali Miejskich dokonał oględzin w lokalu przy ul. Ketlinga, podczas których potwierdził, że stan techniczny przedmiotowego lokalu jest dobry, a mieszkanie nie jest zawilgocone ani zagrzybione. W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdził również, że drzwi wejściowe do klatki schodowej

prowadzącej do lokalu zajmowanego przez Skarżącą są w dobrym stanie, a stolarka okienna nie wymaga pilnej wymiany. Słupy oświetleniowe przed wyżej wymienionym budynkiem posiadają ślady korozji w strefie przyziemia, jednak nie uległy perforacji i nie grożą przewróceniem. Na zlecenie Zarządu Lokali Miejskich w 2022 roku wymieniono słup oświetleniowy między nieruchomościami przy ul. Ketlinga 13 i 15, a w 2023 roku przy ul. Ketlinga 23.

Usługi w zakresie utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości przy ul. Ketlinga i przynależnego do niej terenu świadczy na rzecz Zarządu Lokali Miejskich firma zewnętrzna, a Miejski Administrator Nieruchomości regularnie przeprowadza kontrole sposobu realizacji zawartej umowy. Jak ustalono, firma sprzątająca zobowiązana jest między innymi do sprzątania raz w tygodniu na zewnątrz budynku oraz według potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w tygodniu, wewnątrz budynku (w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku). Kontrola dokonana przez Administratora Nieruchomości na przedmiotowej posesji w dniu 22 sierpnia 2023 r. wykazała utrzymanie jej w należytych stanie sanitarno-porządkowym. Wskazać należy, że w trakcie powyższych oględzin pracownik Zarządu Lokali Miejskich przeprowadził rozmowy z innymi mieszkańcami budynku przy ul. Ketlinga, którzy nie wnieśli uwag dotyczących realizacji obowiązków przez pracownika firmy sprzątającej.

W odniesieniu do podwyżek stawek czynszu za lokale gminne wyjaśnić należy, że Zarząd Lokali Miejskich realizuje politykę czynszową Gminy w oparciu o zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi. Obowiązująca od dnia 1 czerwca 2023 r. wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w gminnych lokalach mieszkalnych wynosi 12,50 zł miesięcznie i została naliczona na podstawie Zarządzenia Nr 342/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi. Do wyżej wymienionej stawki czynszu mają zastosowanie czynniki obniżające określone w załączniku do uchwały Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030. Dla lokalu przy ul. Ketlinga stawka czynszu została ustalona na kwotę 12,38 zł za 1 m<sup>2</sup>, która uwzględnia obniżkę w wysokości 1% (usytuowanie nieruchomości poza strefą centralną). Obecnie miesięczne opłaty z tytułu czynszu oraz zaliczek za świadczenia związane z eksploatacją powyższego lokalu wynoszą łącznie 960,39 zł. Wpłaty dokonywane na rachunek Zarządu Lokali Miejskich jako dochód są odprowadzane do budżetu Gminy.

W związku z powyższym Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę 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*  
MARCIN GÓRSZEWSKI