

**UCHWAŁA NR LXXXIX/2701/24
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 10 kwietnia 2024 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 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 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. Zobowiązuje się Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich do poinformowania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi o sposobie usunięcia przyczyn, które spowodowały częściową zasadność skargi.

§ 3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

 **Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**
Marcin Gołaszewski
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik

do uchwały Nr LXXXIX/2701/24

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 10 kwietnia 2024 r.

UZASADNIENIE

W dniu 23 lutego 2024 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Sprawa dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Andrzeja Struga 38.

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

W związku ze skargą mieszkańców przedmiotowej nieruchomości z dnia 2 stycznia 2023 r., Rada Miejska w Łodzi dnia 15 marca 2023 r. podjęła uchwałę Nr LXXIII/2164/23 uznającą skargę w części za zasadną, zobowiązując Zarząd Lokali Miejskich do działań polegających na:

- naprawie domofonów (do wejścia do budynku oraz przy bramie) w terminie miesiąca od podjęcia uchwały,
- naprawie nawierzchni podwórka w terminie 2 miesięcy od podjęcia uchwały,
- odświeżeniu klatki schodowej w terminie roku od podjęcia uchwały,
- przeprowadzeniu działań w celu poprawy stanu sanitarnego.

W dniu 5 kwietnia 2023 r. zostały naprawione domofony. Naprawę powierzchni podwórka zlecono do wykonania w kwietniu 2023 roku i zakończono w dniu 16 czerwca 2023 r. Koszt prac wyniósł 49 524 zł netto i objął wymianę nawierzchni na kostkę brukową w obszarze z największymi uszkodzeniami, o powierzchni 192 m². Zarząd Lokali Miejskich nie został zobowiązany do całościowego odnowienia nawierzchni podwórka (320 m²). Ponadto, zakres i koszt takich prac, poza polepszeniem estetyki nieruchomości byłby niecelowym wydatkowaniem środków finansowych, biorąc pod uwagę skalę uzasadnionych potrzeb remontowych, oczekujących na realizację przez Zarząd Lokali Miejskich.

Prace w zakresie odświeżenia klatki schodowej są obecnie na etapie kosztorysowania. Należy wyjaśnić, że przed przystąpieniem do ich realizacji niezbędne są między innymi: wymiana tynku na głowicach przewodów poprowadzonych w ścianach klatki schodowej oraz wykonanie robót dekarских uszczelniających (ogólnie stan techniczny pokrycia dachu jest odpowiedni bez znacznych uszkodzeń), przy odpowiednich warunkach atmosferycznych. Ogół prac koniecznych do wykonania w istotny sposób przekracza pojęcie „odświeżenia”, co wpłynie na termin ich realizacji oraz wartość kosztorysu.

Na podstawie umowy zawartej z jednostką, usługi należytego utrzymania stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości w 2022 roku świadczył Ośrodek Aktywizacji Zawodowej i Szkoleń Spółka z o.o., a w roku 2023 wykonawcą usługi było Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „CIS”. W związku z uwagami na temat jakości wykonywanych prac, administrator na bieżąco kontaktował się telefonicznie z koordynatorem wykonawcy usługi w celu uprzątnięcia posesji. Administrator dokonywał w 2023 roku częstych kontroli na nieruchomości i nie wnosił zastrzeżeń do stanu sanitarno-porządkowego.

Sporadyczne przypadki wymagające natychmiastowej interwencji miały miejsce w dniach 20 listopada 2023 r. oraz 25 stycznia 2024 r., w związku z nienależytym odśnieżeniem terenu nieruchomości. Problemy z usunięciem śniegu z całego podwórka wystąpiły również z uwagi na parkujące na nim samochody mieszkańców. Od dnia 1 marca 2024 r. usługę należytego utrzymania stanu sanitarno-porządkowego nieruchomości świadczy Ośrodek Aktywizacji Zawodowej i Szkoleń Spółka z o.o.

Odnosząc się do podniesionego w przedmiotowej skardze stanu elewacji nieruchomości przy ul. Andrzeja Struga 38 należy wyjaśnić, że naprawa występującego na niej pęknięcia wymaga wejścia na teren nieruchomości przyległej, położonej przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 3 i ustawienia na jej dachu rusztowania. Budynek ten jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Instytutu Technologii i Bezpieczeństwa. Zarząd Lokali Miejskich zobowiązał się, że wystąpi o stosowną zgodę do właściciela wskazanej nieruchomości, a po jej uzyskaniu zleci naprawę elewacji.

W dniu 7 marca 2024 r. Zarząd Lokali Miejskich zlecił naprawę instalacji otwierającej bramę na pilota, a także konserwację jej skrzydeł. Natomiast naprawa stalowych drzwi wejściowych do poprzecznej oficyny nieruchomości przy ul. Andrzeja Struga 38 została przeprowadzona w dniu 9 lutego 2023 r. Ponadto w kwietniu i sierpniu 2023 roku dokonano ich regulacji. W dniu 7 marca 2024 r. Zarząd Lokali Miejskich zlecił wykonanie konserwacji drzwi oraz zamontowanie czołowych zasuw na skrzydle biernym (drzwi dwuskrzydłowe) w celu ich zabezpieczenia przed niekontrolowanym otwieraniem.

Na podstawie wydanej w dniu 1 grudnia 2023 r. opinii nr 1465/1 z wyniku przeprowadzonych oględzin urządzeń grzewczo-kominowych, użytkownicy 4. mieszkań otrzymali zakaz korzystania z pieców węglowych z uwagi na nieszczelność przewodów kominowych. Osobom tym administrator nieruchomości zaproponował wyposażenie lokali w grzejniki elektryczne. Tylko jeden z mieszkańców skorzystał z tej oferty. Ponadto, sukcesywnie w ramach posiadanych środków, Zarząd Lokali Miejskich zleca doszczelnianie przewodów kominowych. W dniu 5 lutego 2024 r. doszczelniono przewód wentylacyjny dla jednego lokalu, a w dniu 8 marca 2024 r. Zarząd Lokali Miejskich wystawił zlecenie na doszczelnienie przewodów wentylacyjnych dla 3 lokali oraz przewodów dymowych dla 2 lokali. Zarząd Lokali Miejskich na bieżąco usuwa awarie elektryczne w częściach wspólnych oraz w lokalach nieruchomości położonej przy ul. Andrzeja Struga 38. W latach 2022-2024 przyjęto 11 takich zgłoszeń, które zostały zrealizowane poprzez: usunięcie awarii na klatce schodowej, naprawę lamp oświetleniowych, zabezpieczenie zwisających kabli, wymianę przewodów zasilających oraz przebudowę tablicy na oddzielne obwody. Ponadto, w styczniu 2024 roku dokonano przeglądu instalacji elektrycznej, polegającej na dokręceniu wszystkich połączeń śrubowych, wymianie nadpalonych listew oraz regulacji czujników ruchu.

W odpowiedzi na oczekiwania Skarżących w zakresie podłączenia nieruchomości przy ul. Andrzeja Struga 38 do miejskiej sieci ciepłowniczej informuje się, że wyjaśnienia jednostki złożone w odpowiedzi na skargę mieszkańców, która wpłynęła do Rady Miejskiej Łodzi w dniu 2 stycznia 2023 r., pozostają aktualne. Zarząd Lokali Miejskich w swoim budżecie nie posiada środków na realizację takiego zadania.

W związku z zarzutem, dotyczącym uniemożliwienia mieszkańcom nieruchomości położonej przy ul. Andrzeja Struga 38 wykupu lokali należy wyjaśnić, 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. (z późniejszymi zmianami) w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi: „lokale znajdujące się na nieruchomości, z której dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali, mogą być przedmiotem sprzedaży, jeżeli wszystkie lokale na tej nieruchomości są samodzielne

w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz jeżeli z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%.”.

W przedmiotowej nieruchomości znajduje się 5 lokali użytkowych i 19 lokali mieszkalnych, z czego do września 2021 roku złożono wnioski o wykup 9 lokali mieszkalnych. Do prywatyzacji w 2021 roku zakwalifikowano najemców 8 lokali, ponieważ jeden z wnioskodawców utracił w dniu 1 stycznia 2020 r. tytuł prawny do lokalu ze względu na zadłużenie. W konsekwencji udział przypadający na ten lokal nie był doliczany do sumy udziałów wniosków spełniających warunki formalne, która na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 42,25%. Do 31 grudnia 2023 r. nie złożono nowych wniosków o wykup lokali, wobec powyższego w okresie od czerwca 2016 roku do dnia 31 grudnia 2023 r. nie zostało spełnione kryterium wielkości udziału (50%) kwalifikującego nieruchomość do rozpoczęcia prywatyzacji zgodnie z cytowaną powyżej uchwałą. Wnioskodawca, który utracił tytuł prawny do lokalu opuścił mieszkanie, gdyż bez zgody Wynajmującego dokonał zamiany wzajemnej z najemcami innego lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

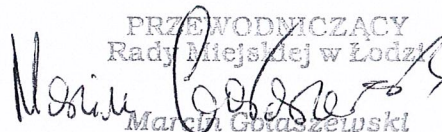
Jednocześnie informuje się, że w związku ze śmiercią (w maju 2023 roku) najemczynie, wnioskującej o wykup lokalu, dotychczasowa wielkość udziałów zgodna ze stanem wniosków o wykup została zmniejszona o udział należny dla jej lokalu i wynosi obecnie 37,08%. Córka zmarłej złożyła wniosek o stwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu, który został pozytywnie rozpatrzony w dniu 4 marca 2024 r., co stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu oraz złożenia wniosku o jego wykup.

W związku z uchwałą Nr LXXXVIII/2669/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, do dnia 31 grudnia 2024 r. warunkiem rozpoczęcia czynności w przedmiocie prywatyzacji nieruchomości jest przekroczenie 50% udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Wobec powyższego brak jest podstaw do twierdzenia Skarżących, że ich trudności w wykupie lokali są wynikiem niedopatrzeń, czy opieszałości pracowników Zarządu Lokali Miejskich.

Rada Miejska w Łodzi stwierdza, że działania, do których Zarząd Lokali Miejskich został zobowiązany w uchwale z dnia 15 marca 2023 r. Nr LXXIII/2164/23 podejmowane były z przekroczeniem terminów wskazanych w tej uchwale.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę w części za zasadną.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gótaszeluski