

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI**  
**z dnia .....**

**w sprawie skargi p. ....**  
**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

**uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Skargę p. .... na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi 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 Przewodniczącą Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą uchwały jest  
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji  
Rady Miejskiej w Łodzi

**Przewodniczący Komisji**

**Kamila Deptuła**

*Sprevideno pod ugledom  
fuzako - pravn.*

**Piotr Olszowiec**

**Radca Prawny**

Załącznik  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia .....

#### UZASADNIENIE

W dniu 5 października 2020 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi w zakresie zadania własnego gminy, określonego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Na podstawie art. 237 § 3 k.p.a. Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi.

W wyniku kwerendy ustalono, że Skarżący był najemcą lokalu socjalnego przy ul. Przybyszewskiego w Łodzi. W trakcie trwania stosunku najmu Skarżący zawarł związek małżeński. Małżonka skarżącego (wraz z synem) zamieszkuje w lokalu przy ulicy Wschodniej. Wcześniej wobec niej i jej syna Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi orzekł o eksmisji z zajmowanego lokalu i o przyznaniu pozwanym prawa do najmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

W celu realizacji w/w wyroku eksmisyjnego 24 stycznia 2018 r. wydano skierowanie uprawniające żonę Skarżącego wraz z jej synem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego przy ul. Zgierskiej. Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, działając na podstawie art. 680 § 1 Kodeksu cywilnego objął skierowaniem również Skarżącego, przy czym w tym wypadku zawarcie umowy najmu ze Skarżącym powinno nastąpić dopiero po zdaniu przez niego zajmowanego lokalu przy ul. Przybyszewskiego, co ostatecznie zostało dokonane 27 czerwca 2018 roku.

Umowa najmu lokalu socjalnego przy ul. Zgierskiej ostatecznie została zawarta przez Skarżącego i jego małżonkę oraz jej syna w dniu 18 czerwca 2019 r. Lokal ten nie został jednak zasiedlony w związku z występującymi usterkami. Podczas prac adaptacyjnych ujawniono korozję desek podłogowych oraz korozję biologiczną belek stropowych w gniazdach w ścianie zewnętrznej dużego pokoju. W związku z dostrzeżeniem podczas kontroli pęknięć ścian i ugięcia stropów w pozostałych lokalach lewej oficyny nieruchomości, nastąpiła konieczność podstemplowania stropów w celu zapobieżenia osunięciu. Wobec powyższego część lokali w dniach 28 stycznia 2020 r. oraz 4 lutego 2020 r. zostały wyłączone z użytkowania na stałe, ponieważ przebywanie w nich stanowiłoby zagrożenie dla zdrowia i życia najemców. Najemcy wystąpili o zwolnienie z opłat czynszowych za lokal od dnia 1 lipca 2019 r. do zakończenia remontu przedmiotowego lokalu. Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi rozpatrzył pozytywnie ich wystąpienie, a Najemcy uiścili opłatę za czynsz jedynie za czerwiec 2019 r. w wysokości 102,85 zł.

W dniu 20 stycznia 2020 r. została zawarta umowa na opracowanie: ekspertyzy o stanie technicznym zabytkowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lewej oficyny, położonego w Łodzi przy ul. Zgierskiej, wraz z opracowaniem analizy ekonomicznej opłacalności wykonania remontu oraz w zależności od wyniku analizy ekonomicznej, opracowanie projektu zabezpieczenia budynków w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania od momentu wyprowadzenia mieszkańców lub projektu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego wraz z programem prac konserwatorskich, kosztorysem inwestorskim z przedmiarem robót, Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę. Jednak w związku z ogłoszeniem stanu epidemii, wiążącym się z ograniczonym dostępem do lokali mieszkalnych, termin wykonania umowy ma zostać przedłużony.

Ostatecznie Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi poinformował Najemców, że z powodu ujawnienia wad ukrytych przedmiotu najmu, uniemożliwiających zamieszkanie w powyższym lokalu, umowę należy uznać za nieważną z mocy prawa albowiem zdaniem Zarządu Lokali Miejskich świadczenie pierwotnie i obiektywnie było niemożliwe do spełnienia. Teza ta nie znalazła uznania w stanowisku Skarżącego. Mimo to, Zarząd Lokali Miejskich uchylił skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. Zgierskiej . wydając skierowanie na lokal przy ul. Pomorskiej . Skarżący jednak nie zaakceptował tego wskazania.

W tym stanie rzeczy należy przypomnieć, że zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na gminie spoczywa również obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego w odpowiednim stanie, tj. odpowiadającym standardom wskazanym przez przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego, w tym w szczególności prawa budowlanego.

Zdaniem Rady Miejskiej w Łodzi Dyrektor Zarządu Lokali Miejskich powinien dążyć do koncyliacyjnego rozwiązania problemu zaistniałego na skutek braku wiedzy o stanie technicznym lokalu (wady ukrytej), co jednak nie nastąpiło. Wobec powyższego skargę w tym zakresie należy uznać za zasadną.

Mając to na uwadze Rada Miejska w Łodzi uznaje za właściwe zobowiązać do przedstawienia Skarżącemu innego lokalu na zasadach wskazanych w przepisach prawa oraz po porozumieniu się z nim.

W przypadku pozostałych zarzutów, Rada Miejska nie dopatrzyła się uchybień i w tym zakresie 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  
Komisji Skarg, Wniosków i Petycji  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Kamil Deptuła

