

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI**  
**z dnia .....**  
**w sprawie skargi pp.**  
**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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 2021 r. poz. 735, 1491, 2320 i 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Skargę pp. na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich 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 Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 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**

  
**Kamil Deptuła**

Projekt zgodny z przepisami prawa  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

**RADCA PRAWNY**  
**Łd-M-1638**  
  
**Łukasz Gajewski**

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

## UZASADNIENIE

W dniu 19 czerwca 2022 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich dotyczące remontu lokalu mieszkalnego.

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

Skarga była już rozpatrywana przez Radę Miejską w Łodzi w grudniu 2021 r. i została uznana za bezzasadną. Dyrektor Zarządu, został zobowiązany wówczas do przeprowadzenia prac remontowych w powyższym lokalu przy zachowaniu odpowiedniej staranności, po wcześniejszym dokonaniu kontroli stanu technicznego piwnic.

Mieszkańcy ponowili skargę na beczynności Zarządu Lokali Miejskich, wobec braku zgody Zarządu na zmianę sposobu ogrzewania, braku udzielenia przez Zarząd odpowiedzi na pismo w sprawie zamknięcia rozrachunku lokalu nr przy ul. Kilińskiego. Skarżący zajmują przedmiotowy lokal od 2011 roku. W okresie jesienno-zimowym 2018 r. na terenie sąsiedniej posesji wystąpiła awaria wodociągowa, w wyniku której doszło do zalania piwnic znajdujących się pod lokalem, a w konsekwencji do jego zawilgocenia i zagrzybienia. Pierwsze zgłoszenie Skarżących dotyczące zawilgocenia mieszkania Zarząd odnotował w dniu 29 kwietnia 2019 r. po weryfikacji zgłoszenia w maju 2019 jako przyczynę powyższego, wskazano zbyt dużą wilgotność powietrza w mieszkaniu i nieprawidłowe jego wietrzenie. Jednocześnie nie wykluczono, że podczas dużych opadów większe ilości wody gruntowej znajdujące się pod sąsiednim budynkiem penetrują jedną ze ścian lokalu. Zarząd zwrócił się do administratora Wspólnoty Mieszkaniowej o zabezpieczenie przed zawilgoceniem budynku od strony sąsiedniej nieruchomości oraz podjęcie działań mających na celu usunięcie zawilgocenia w piwnicy pod lokalem nr . Podczas kontroli dokonanej w dniu 13 stycznia 2020 r. pracownicy Zarządu stwierdzili, że zawilgocenie spowodowane jest między innymi zalaniem piwnicy znajdującej się bezpośrednio pod przedmiotowym lokalem, w wyniku wyżej wymienionej awarii wodociągowej. Aby wyeliminować powstałe zawilgocenie, pismem z dnia 16 stycznia 2020 r. Zarząd wezwał zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej do przeprowadzenia prac, polegających m.in. na wykonaniu prawidłowej wentylacji lokalu nr i wysuszeniu ścian fundamentowych. Pracownicy Zarządu dokonali pomiarów, które potwierdziły znaczne przekroczenie norm wilgotności powietrza i ścian w lokalu zajmowanym przez Skarżących. Wobec tego, od dnia 1 stycznia 2020 r. obniżono stawkę bazową czynszu za przedmiotowe mieszkanie z tytułu jego zawilgocenia i zagrzybienia, a decyzją Dyrektora Zarządu z dnia 24 marca 2020 r. zostało ono wyłączone z użytkowania na czas przeprowadzenia remontu. W dniu 2 grudnia 2020 r. administrator Wspólnoty poinformował pracownika Zarządu o wyłonieniu wykonawcy prac. Odbioru robót, polegających na wykonaniu izolacji poziomej fundamentów i drenażu oraz budowie studni chłonnej w piwnicach lewej oficyny nieruchomości przy ul. Kilińskiego dokonano w dniu 7 stycznia 2021 r. W dniu 12 lutego 2021 r. została wydana opinia kominiarska, potwierdzająca m.in. sprawnie funkcjonującą wentylację w lokalu nr . Wspólnota Mieszkaniowa osuszyła ściany w częściach wspólnych nieruchomości. Po zakończeniu tych prac, w dniu 22 lipca 2021 r. pracownik Zarządu dokonał oględzin w mieszkaniu

zajmowanym przez Skarżących, podczas których ocenił jego stan techniczny i określił wstępnie zakres koniecznych do przeprowadzenia w nim prac remontowych. W dniu 3 sierpnia 2021 r. w siedzibie Zarządu odbyło się spotkanie ze Skarżącymi. Wówczas ustalono, że Zarząd rozpocznie remont w przedmiotowym lokalu, po wcześniejszym zaakceptowaniu przez Skarżących propozycji najmu lokalu zamiennego lub wyrażeniu zgody na zakwaterowanie w Domu Wycieczkowym przy ul. Łęczyckiej w Łodzi. W dniu 22 października 2021 r. przedstawił telefonicznie Skarżącej propozycję przeprowadzenia Jej wraz z rodziną do Domu Wycieczkowego, celem opróżnienia zajmowanego mieszkania. Skarżąca jednoznacznie odrzuciła przedstawioną propozycję. Pismem z dnia 25 listopada 2021 r. Zarząd wskazał Skarżącym na czas remontu dotychczas zajmowanego mieszkania, gotowy do zasiedlenia lokal nr przy ul. Więckowskiego . W dniu 29 grudnia 2021 r. Skarżący zawarli umowę najmu tego lokalu na czas trwania remontu lokalu przy ul. Kilińskiego . Remont lokalu nr przy ul. Kilińskiego rozpoczął się w dniu 16 marca 2022 r. w zakresie remontu uwzględniono: zerwanie posadzki z tworzyw sztucznych, czyszczenie i odgrzybienie stropu oraz wykonanie wylewki samopoziomującej, skucie i położenie nowych tynków w miejscach występującego zagrzybienia do wysokości 1 metra od poziomu podłogi, co zostało wykonane. Odbioru końcowego robót wykonanych w powyższym lokalu dokonali pracownicy Zarządu, legitymujący się stosownymi uprawnieniami, w obecności Wykonawcy w dniu 16 maja 2022 r. Zgodnie z wydaną opinią stwierdzono prawidłowe funkcjonowanie wentylacji w kuchni i wc, jednocześnie wprowadzając zakaz używania pieca kaflowego do czasu uszczelnienia przewodu dymowego. W dniu 30 czerwca 2022 r. pracownicy Zarządu dokonali oględzin w wyżej wymienionym lokalu, podczas których stwierdzili usterki po wykonanym remoncie. Tego samego dnia pracownik Zarządu zgłosił Wykonawcy robót konieczność ich usunięcia.

Nawiązując do zarzutu braku udzielenia przez Zarząd odpowiedzi na pismo w sprawie zamknięcia rozrachunku lokalu nr przy ul. Kilińskiego z dniem 14 stycznia 2022 r. Administrator Nieruchomości powiadomił Skarżącą wyłącznie telefonicznie, iż rozrachunek ten nie może być zamknięty ze wskazanym dniem. Powyższe uzasadnił brakiem protokolarnego zdania lokalu. Skarżący byli obciążani opłatami za lokal nr przy ul. Kilińskiego do dnia zdania kluczy, co nastąpiło 16 lutego 2022 r. Opłaty za lokal nr przy ul. Więckowskiego są wnoszone przez Skarżących regularnie od dnia zawarcia umowy jego najmu. Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. konto finansowe powyższego lokalu wskazuje nadpłatę w wysokości 284,95 zł. Odnośnie do zarzutu braku zgody Zarządu na zmianę sposobu ogrzewania lokalu nr przy ul. Kilińskiego w dniu 14 stycznia 2022r. listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego, Zarząd wydał wstępną zgodę na rozbudowę instalacji gazowej i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z ciepłą wodą w przedmiotowym lokalu. W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia ostatecznej zgody na wykonanie prac Skarżący mieli przedstawić: dokumentację projektową rozbudowy sieci gazowej do lokalu i wykonania wewnętrznej instalacji gazowej, warunki przyłączenia do sieci gazowej wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o., opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowe wentylowanie pomieszczenia z piecem, projekt budowlany do budowy przewodu kominowego, oraz zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po zapoznaniu się ze skargą i wyjaśnieniami Zarządu Lokali Miejskich nie stwierdza się uchybień w działaniach Zarządu Lokali Miejskich i uznaje się 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**

  
**Karol Deptuła**