

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia
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 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 p. 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 Skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

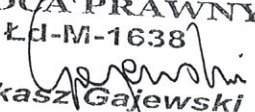
Marcin GOŁASZEWSKI

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

Przewodniczący Komisji


Hanni Deptuła

Projekt zgodny z przepisami prawa
oceniająco pozytywnie
od względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638

Łukasz Gajewski
30.08.2022 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 3 czerwca 2022 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich.

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

W wyniku pogłębionej kwerendy ustalono, że w dniu 25 sierpnia 2006 r. Skarżąca zawarła na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 26,44 m², o strukturze 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki, z pełnym wyposażeniem technicznym. Z uwagi na zadłużenie występujące na koncie finansowym przedmiotowego lokalu, ówczesna Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Widzew wystawiła w dniu 28 maja 2014 r. wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, którego odbiór Skarżąca potwierdziła własnoręcznym podpisem w dniu 2 czerwca 2014 r.

W związku z brakiem uregulowania należności z tytułu opłat za lokal, pismem z dnia 25 września 2014 r. wyżej wymieniona jednostka wypowiedziała Skarżącej stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2014 r. Działając z powództwa Gminy, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 r. nakazał Skarżącej opróżnienie przedmiotowego mieszkania, z jednoczesnym orzeczeniem, że przysługuje Jej prawo do lokalu z najmem socjalnym.

W wyniku długiej drogi prawnej dopiero w dniu 19 sierpnia 2020 r. wyrokowi eksmisyjnemu z dnia 27 listopada 2015 r. nadano klauzulę wykonalności.

Na realizację wyroku eksmisyjnego z dnia 27 listopada 2015 r. Zarząd przygotował do zasiedlenia lokal przy ul. o powierzchni użytkowej 23,17 m², w tym powierzchni mieszkalnej 16,40 m², o strukturze 1 pokoju, kuchni i wc, wyposażony w instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz ogrzewanie elektryczne, usytuowany na I piętrze, spełniający kryteria lokalu z najmem socjalnym, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Firma zewnętrzna rozpoczęła wykonywanie prac remontowych w powyższym lokalu w dniu 21 sierpnia 2020 r., a odbiór robót nastąpił w dniu 6 października 2020 r. Zakres prac objął między innymi: malowanie ścian i sufitów, dopasowanie skrzydeł okiennych i drzwiowych, malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, rozebranie posadzki z tworzyw sztucznych, przybicie do podłóg płyt OSB, malowanie podłóg drewnianych, montaż listew przyściennych, montaż grzejnika konwektorowego, dostawę zlewu kuchennego oraz wykonanie robót elektrycznych i wodociągowo-kanalizacyjnych. Pismem z dnia 11 października 2021 r. Rejon Obsługi Najemców „Wschód” powiadomił Skarżącą o przygotowaniu wymienionego lokalu do zasiedlenia i wezwał do zawarcia umowy najmu socjalnego tego lokalu w terminie do dnia 11 listopada 2021 r.

W związku z odmową dobrowolnego zdania przez Skarżącą lokalu w dniu 30 maja 2022 r. została wykonana eksmisja z udziałem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi. Skarżąca tego samego dnia zawarła umowę najmu socjalnego lokalu, odmówiła jednak podpisania protokołu zasiedlenia tego lokalu, co wynika z adnotacji dokonanej przez Komornika na przedmiotowym protokole. Jak wyjaśnił Kierownik Rejonu Obsługi Najemców Zasobu Obcego, w trakcie przeprowadzania eksmisji nie spisano stanów wodomierzy opróżnianego lokalu. Z uwagi na prośbę Skarżącej, dotyczącą

zabezpieczenia żyrandoli, Zarząd zlecił ich demontaż firmie zewnętrznej. Zostały one zdemontowane i są przechowywane w siedzibie Rejonu Obsługi Najemców Zasobu Obcego przy ul. Ciasnej 19a w Łodzi. W związku z nieudanymi próbami nawiązania połączenia telefonicznego ze Skarżącą, pracownik Zarządu w dniu 3 czerwca 2022 r. wysłał do Skarżącej SMS-a z informacją o możliwości ich odbioru. Ponadto w dniu 23 czerwca 2022 r. Miejski Administrator Nieruchomości osobiście przekazał Skarżącej pismo informujące, że żyrandole stanowiące Jej własność znajdują się w siedzibie Rejonu Obsługi Najemców Zasobu Obcego. Na przedmiotowym piśmie Skarżąca naniosiła adnotację, iż oczekuje na dostarczenie ich do jej nowego lokalu.

Ze względu na uwagi Skarżącej, dotyczące nienależytego przygotowania do zasiedlenia lokalu podnoszone w przedmiotowej skardze, w dniu 20 czerwca 2022 r. pracownik Zarządu dokonał w nim oględzin. Stwierdził, że Skarżąca uszkodziła mocowanie kranu czerpalnego na przyłączy wodnym. Uszkodzony zawór czerpalny w pomieszczeniu kuchni spowodował zalanie podłogi i nasiąknięcie ścian. Skarżąca nie naprawiła urwanego kranu, ani nie zgłosiła uszkodzenia do Miejskiego Administratora Nieruchomości. W związku z powyższym, w dniu 22 czerwca 2022 r. Zarząd zlecił firmie zewnętrznej umocowanie rury wodnej i montaż kranu. Ponadto, w dniu 23 czerwca 2022 r. Zarząd zlecił: dostarczenie do lokalu szafki pod zlewozmywak i kuchenki gazowej, montaż zlewozmywaka na szafce wraz z podłączeniem do instalacji kanalizacyjnej oraz montaż kuchenki wraz z wykonaniem próby szczelności. Prace te zostały wykonane. Jak wynika z wyjaśnień Kierownika Wydziału Remontów Budynków i Lokali, pracownik Zarządu w dniu oględzin stwierdził, że układ pomieszczeń w lokalu utrudnia zamontowanie drzwi do wc oraz kuchni. Możliwy jest jednak montaż drzwi harmonijkowych. Nawiązując do podnoszonego przez Skarżącą braku wentylacji w oknach informuję, iż jedno z dwóch okien wyposażone jest w nawiewnik, co spełnia wymogi normatywnego wentylowania pomieszczenia.

Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku z dnia 22 lutego 2022 r. wskazuje na podłączenie w pomieszczeniu kuchni w lokalu kratki wentylacyjnej do przewodu kominowego, który w dniu kontroli posiadał dobry ciąg kominowy. Ponadto lokal powinien być ogrzewany przez zainstalowany w nim piec elektryczny. Brak prądu w lokalu był wynikiem niepodpisania przez Skarżącą umowy z dostawcą energii elektrycznej. Kierownik Wydziału Remontów Budynków i Lokali stwierdził również, że Skarżąca oświetlała mieszkanie świecami i wkładami do zniczy, co stanowiło zagrożenie pożarowe dla całej nieruchomości.

Mając na uwadze kwestię nieprzyjemnego zapachu utrzymującego się w zajmowanym przez Skarżącą lokalu stwierdzić należy, że utrzymanie lokalu we właściwym stanie sanitarno-porządkowym należy do obowiązków Najemcy. Pracownik Zarządu w trakcie kontroli w przedmiotowym lokalu w dniu 20 czerwca 2022 r. nie stwierdził w nim zagrzybienia, ani zapachu stęchlizny.

W odniesieniu do zastrzeżeń dotyczących stanu sanitarno-porządkowego części wspólnych posesji stwierdzić należy, że Miejski Administrator Nieruchomości systematycznie (raz w tygodniu) dokonuje oględzin posesji i ewentualne nieprawidłowości niezwłocznie zgłasza do firmy sprzątającej. Ostatnia kontrola na terenie nieruchomości przeprowadzona potwierdziła utrzymanie przedmiotowej posesji w należyтым stanie sanitarno-porządkowym. Wskazać należy, że pozostali mieszkańcy wyżej wymienionej nieruchomości nie zgłaszali uwag dotyczących czystości jej części wspólnych, w tym problemów z insektami.

W ramach prowadzonych w obiekcie prac w listopadzie 2021 r. Zarząd zlecił firmom zewnętrznym wykonanie: naprawy drzwi do klatki schodowej od strony ulicy i podwórka, montaż brakujących zamków, klamek i listew domykowych oraz uzupełnienie brakującej rury spustowej, w styczniu 2022 r. zlecił zabicie odpadających tynków z elewacji budynku od strony podwórka, a w dniu 10 czerwca 2022 r. czyszczenie kratki ściekowej od strony podwórka. Powyższe zlecenia zostały zrealizowane. Jak wynika z treści protokołu z rocznej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 1 czerwca 2022 r., jego ogólny stopień zużycia

wynosi około 80%. Zalecenia pokontrolne dotyczą wykonania między innymi wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwi wejściowych oraz remontu klatki schodowej.

Odnosząc się do niewłaściwego zachowania pracownika Zarządu podczas wizyty Skarżącej w siedzibie Rejonu Obsługi Najemców „Wschód” przy ul. Sobolowej 1 w Łodzi zarzuty te nie zostały nie zostały potwierdzone.

Odpowiadając na zarzut sfalszowania podpisu Kierownika Rejonu Obsługi Najemców „Wschód” na pismach z dnia 11 października 2021 r. i 16 listopada 2021 r., Kierownik wyżej wymienionej komórki organizacyjnej Zarządu potwierdził, że własnoręcznie je podpisał.

Jednocześnie, w związku z podnoszoną przez Skarżącą kwestią dotyczącą braku możliwości korzystania z dodatku mieszkaniowego wyjaśnić należy, że Zarząd w piśmie z dnia 13 czerwca 2022 r., powiadomił Skarżącą o przysługującym Jej prawie do złożenia wniosku o dodatek mieszkaniowy. W przedmiotowym piśmie Zarząd wskazał Skarżącej, że Jej aktualne zadłużenie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu wynosi 41.544,66 zł.

W związku z powyższym skargę należy uznać w całości za bezzasadną. Działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich i pracowników instytucji były prowadzone prawidłowo.

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