

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

**w sprawie skargi Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANE]
na działanie Prezydenta Miasta Łodzi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579 i 2138), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za częściowo zasadną.

2. Uzasadnienie do przedmiotowej uchwały stanowi jej integralną część.

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

2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Łodzi do poinformowania Przewodniczącego 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**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

[Podpis]
dr Marlena Bakowska-Baryła
Ed-M-1464

13. 03. 2017r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 19 stycznia 2017 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła od Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANO] skarga na działanie Prezydenta Miasta Łodzi.

Przedmiotem skargi są zarzuty Wspólnoty dotyczące zmiany charakteru pomieszczeń rotacyjnych na lokale mieszkalne bez zgody i powiadomienia współwłaścicieli oraz sprzedaży przez Miasto Łódź powyżej 100% udziałów we własności wspólnej budynku mieszkalnego przy ul. [REDAKTOWANO]

W treści skargi Zarząd Wspólnoty przytacza skrótowo pisma kierowane do Prezydenta Miasta Łodzi (stanowiące załączniki do skargi), w których próbuje wykazać bezpodstawność sprzedaży przez gminę jednego ze znajdujących się w budynku lokali rotacyjnych i bezpodstawność zamiaru sprzedaży drugiego. Lokale te Wspólnota Mieszkaniowa traktuje od początku jej powstania jako pomieszczenia wspólne, które nie zostały uwzględnione w sumie wszystkich powierzchni mieszkań przyjętej do obliczania udziałów wykupujących je na przestrzeni lat 1976 - 2014 właścicieli. Próbuje to wykazać na podstawie przedstawianych w pismach wyliczeń, z których to istotnie wynika, przy uwzględnieniu wielkości udziałów zawartych w aktach notarialnych i powierzchni poszczególnych lokali.

Skarga zawiera zarzut braku ze strony Wydziału informacji o zapowiedzianych w odrębnym piśmie wynikach analizy dokumentów archiwalnych i podjętych ustaleniach oraz zarzut braku odpowiedzi na monit Wspólnoty w tej sprawie.

Ponadto skarga zawiera także prośbę Wspólnoty o doprowadzenie do sprawiedliwego końca oczekiwanego przez nią rozwiązania na drodze negocjacji z Wydziałem Dysponowania Mieniem problemów podnoszonych przez Wspólnotę i żądań jakie wysuwają właściciele do gminy w związku z przedstawionymi im zmianami udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

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

W wyniku przeprowadzonej gruntownej analizy dokumentów otrzymanych z Wydziału Dysponowania Mieniem oraz od Wspólnoty Mieszkaniowej ustalono, że:

- rozpatrywana skarga jest następstwem skargi wcześniejszej, kierowanej w dniu 16.03.2016 r. bezpośrednio do Prezydenta Miasta Łodzi, której rozpatrywanie Wspólnota Mieszkaniowa uznała za niewyczerpujące;
- sprzedaż lokali w budynku wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego dokonywana na przestrzeni lat 1976 – 2014 odbywała się zawsze w oparciu o jeden sposób wyliczania udziałów, tj. stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku;
- do wyliczania udziałów przy początkowych sprzedażach przyjęto powierzchnię użytkową budynku w wysokości 3722,24, uwzględniającą sumę wszystkich 69 lokali znajdujących się w budynku,
- na przestrzeni długiego okresu prywatyzacji budynku pojawiały się różnice w całkowitej powierzchni użytkowej uwzględnianej przy sprzedaży kolejnych lokali, które wymagają wyjaśnienia; z treści pisma do Wspólnoty wynika, że każdorazowo uwzględniano dane podawane przez każdorazowego zarządcę budynku;

- przy każdej sprzedaży brana była do wyliczeń powierzchnia lokali rotacyjnych, które Gmina wynajmowała czasowo, jako zastępcze,
- gmina, a nie Wspólnota Mieszkaniowa, miała prawo dysponowania w/w lokalami, miała prawo je również sprzedać,
- problem w procesie prywatyzacyjnym pojawił się po sprzedaży przedostatniego, rotacyjnego mieszkania, a po złożeniu przez najemcę ostatniego mieszkania rotacyjnego wniosku o jego wykup, gdy po zsumowaniu udziałów okazało się, że sprzedano już o 12/1000 więcej niż jest to możliwe i nie ma możliwości sprzedania ostatniego gminnego lokalu; po przeprowadzeniu analizy ustalono, że sytuacja taka wyniknęła z każdorazowego zaokrąglania wielkości udziałów sprzedawanych mieszkań i wpisywania zaokrąglonego udziału do aktów notarialnych oraz do księgi wieczystej;
- w tej sytuacji jedynym rozwiązaniem było sporządzenie przez gminę dokumentacji odtworzeniowej – inwentaryzacji wszystkich lokali, ponowne przeliczenie udziałów i przedłożenie Wspólnocie do przyjęcia w formie uchwały i wszystkie te czynności zostały przez gminę wykonane.

W związku z przedstawionymi faktami zarzuty merytoryczne podnoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową uznaje się za bezpodstawne, a co za tym idzie skarga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odrębną sprawą jest niezbyt wyczerpujący sposób przekazywania współwłaścicielom budynku informacji o zaistniałej sytuacji i wyjaśniania niezrozumiałych kwestii. Dowodem na to jest nieprzyjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową nowych rozliczeń udziałów. Brak dostatecznych wyjaśnień na poziomie kontaktów z przedstawicielami Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Górna oraz brak jasnych odpowiedzi na pismo-skargę Wspólnoty z 16.03.2016 r., brak zapowiadanej w piśmie Wydziału Dysponowania Mieniem z 31.05.2016r. informacji o efektach analizy dokumentów archiwalnych oraz brak do chwili obecnej odpowiedzi na pismo Wspólnoty z listopada 2016 r. doprowadziły do spotęgowania nieufności współwłaścicieli wobec działań urzędników, naraziły na utratę zaufania do organów administracji publicznej.

Tym samym zwraca się Prezydentowi Miasta Łodzi uwagę na kwestie odpowiedzialności urzędników za rzetelność i jasność informacji w odpowiedziach na pisma mieszkańców oraz terminowość załatwianych spraw.

Biorąc powyższe pod uwagę, skargę Wspólnoty w tym zakresie należy uznać 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 kpa, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 kpa 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 Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak