

**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 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 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  
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji  
Rady Miejskiej w Łodzi  
Kamil ...

Projekt zgodny z ...  
...  
pod względem formalnym ...

**RADCA PRAWNY**  
**Łd-M-1638**  
**Łukasz Gałowski**  
10.01.2024 r.

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

## UZASADNIENIE

W dniu 24 listopada 2023 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Skarga dotyczy zaniedbań w kamienicy położonej w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej oraz niewyrażenia zgody na prywatyzację nieruchomości.

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

Skarżąca zajmuje lokal położony w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej na podstawie umowy najmu z dnia 18 listopada 2002 r. Nieruchomość stanowi własność Gminy.

W odniesieniu do kwestionowanego przez Skarżącą stanu elewacji nieruchomości przy ul. Franciszkańskiej informuje się, że zgodnie z protokołami okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 19 kwietnia 2023 r., nie stwierdzono uszkodzeń oraz braków, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, czy też katastrofę budowlaną. Należy wyjaśnić, że remont elewacji w przedmiotowym budynku nie został ujęty w planach remontowych na 2024 r., jednakże w planach do wykonania przez Zarząd w ramach budżetu przeznaczonych na realizację bieżącej konserwacji obiektów w 2024 r. ujęto prace w zakresie skucia odparzonych tynków oraz ewentualnego uzupełnienia ubytków elewacji nieruchomości.

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 14 grudnia 2022 r. w lokalu przy ul. Franciszkańskiej przez pracownika Zarządu, stolarka okienna znajdująca się w lokalu została zakwalifikowana do wymiany w trybie przyspieszonym (1 sztuka) oraz wpisana do rejestru stolarki do sukcesywnej realizacji. O powyższych działaniach Skarżąca została powiadomiona przez Zarząd pismem z dnia 16 grudnia 2022 r. W korespondencji tej zastrzeżono jednak, że prace zostaną wykonane zgodnie z kolejnością zgłoszeń, po uzyskaniu środków finansowych na ten cel. Przedmiotowe okno zostało wymienione, a prace odebrano w dniu 31 października 2023 r.

W zakresie parkowania pojazdów na terenie posesji wyjaśnia się, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nie gwarantuje najemcy miejsca postojowego na terenie nieruchomości, na której znajduje się lokal.

Odnosząc się do kwestii związanej z prywatyzacją nieruchomości usytuowanej przy ul. Franciszkańskiej, Rada Miejska informuje, że najemcy przysługuje prawo złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu, nie przysługuje mu natomiast w tym zakresie żadne roszczenie wobec Miasta. Sprzedaż na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi obecnie odbywa się w oparciu o regulacje wynikające z uchwały Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia

25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r., poz. 2610 z późn. zm.). Zgodnie z § 3 ust. 3 powołanego aktu prawnego, 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, a z wnioskiem o wykup wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%. Należy jednak podkreślić, że spełnienie warunków formalnych rozpoczęcia prywatyzacji wynikających z powołanego przepisu prawa miejscowego nie oznacza automatycznej realizacji czynności w zakresie wyodrębnienia własności lokali na rzecz ich najemców.

Wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych złożyło 17 najemców, w tym Skarżąca, co stanowi 53% udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Z uwagi na brak możliwości osiągnięcia pełnej prywatyzacji, a co za tym idzie powstanie wspólnoty, w której Gmina w przypadku wyodrębnienia własności lokali na rzecz najemców chętnych do ich wykupu pozostałaby z niewielkim mniejszościowym udziałem, nieruchomość położona przy ul. Franciszkańskiej nie została przeznaczona do prywatyzacji.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi 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  
Kamila Deptuła  
Skargi, Wzrosty, Północ  
Rada Miejskiej w Łodzi  
Kamila Deptuła