

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 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2024 r. poz. 572), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

1.1. Skargę p. na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich 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. Zobowiązuje się Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich do poinformowania Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi o sposobie usunięcia przyczyn, które spowodowały częściową zasadność skargi.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

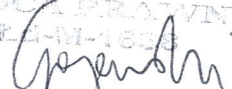
Bartosz DOMASZEWICZ

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

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wnioseków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi


Robert Pawlak

Projekt uchwały
opracowany
pod kątem techniczno-prawnym

RADCA PRAWNY
L.M-1833

Łukasz Gajewski
10.09.2024r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 20 sierpnia 2024 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Przedmiotem skargi jest zaniedbanie i biurokratyczne podejście do prywatyzacji kamienicy w Łodzi przy Bojowników Getta Warszawskiego.

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

Skarżąca wnosi o podtrzymanie decyzji z 10 lutego 2023 r., dotyczącej procedury wykupu lokali mieszkalnych. Wnioski o wykup zostały złożone w styczniu 2023 roku. W dniu 10 lutego 2023 r. Zarząd Lokali Miejskich poinformował wnioskodawców, że ilość wniosków spełnia wymogi oraz że wymagane jest wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nieruchomości, a zlecenie jest uzależnione od środków pieniężnych zarezerwowanych w budżecie miasta Łodzi. W dniu 22 marca 2023 r. mieszkańcy zwrócili się z pismem o zabezpieczenie środków, odpowiedź otrzymali po 133 dniach.

Najemca posiada uprawnienie, a nie roszczenie do wyodrębnienia własności lokalu. Przedmiotowa nieruchomość, w której znajduje się 27 lokali mieszkalnych stanowi w 100% własność miasta Łodzi. Pani Skarżąca wniosek o sprzedaż na jej rzecz lokalu złożyła w dniu 9 stycznia 2023 r.

Zgodnie z obowiązującą wówczas uchwałą Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, „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, oraz jeżeli z wnioskiem wystąpią najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą co najmniej 50%”. Przedmiotowa uchwała zawierała także inne ograniczenia w sprzedaży lokali stanowiąc, że „lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność miasta Łodzi, nowo wybudowanych, zrewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym, mogą być przedmiotem sprzedaży po upływie 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub daty zakończenia remontu”.

W budynku przy ul. Bojowników Getta Warszawskiego w 2011 roku przeprowadzono remont w ramach programu „Mia100 Kamienic”, a w 2014 roku wykonano instalację centralnego ogrzewania oraz instalację ciepłej wody użytkowej.

Jednocześnie do dokonania przez Zarząd oceny złożonych wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych niezbędne jest wykonanie przez firmę zewnętrzną inwentaryzacji

architektoniczno-budowlanej nieruchomości, mającej na celu określenie samodzielności wszystkich lokali usytuowanych w nieruchomości, ich powierzchni oraz udziałów w częściach wspólnych, a także uzyskanie zaświadczeń o ich samodzielności. Zarząd Lokali Miejskich w piśmie z dnia 10 lutego 2023 r., skierowanym do jednego z wnioskodawców zamieszkałych w przedmiotowej nieruchomości poinformował, że zlecenie wykonania inwentaryzacji jest uzależnione od wysokości środków finansowych zarezerwowanych na realizację tego zadania w budżecie miasta Łodzi.

W dniu 30 sierpnia 2023 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr LXXIX/2391/23, zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Jedną ze zmian było wprowadzenie w § 3 ust. 5 zapisu, że lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi, nowo wybudowanych, zrewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym mogą być przedmiotem sprzedaży po upływie 20 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie albo daty zakończenia remontu kapitalnego. Uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego w dniu 20 września 2023 r. i weszła w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

W tym stanie rzeczy, dalsze badanie przesłanek inicjacji procesu prywatyzacji nieruchomości, w której zamieszkuje Skarżąca, w tym planowanie w budżecie Zarządu na 2024 rok zlecenia wykonania jej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej stało się bezprzedmiotowe.

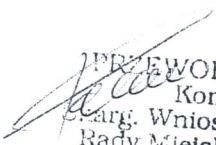
Zarząd Lokali Miejskich w korespondencji z dnia 2 sierpnia 2024 r., stanowiącej odpowiedź na pismo Skarżącej z dnia 22 marca 2024 r., poinformował o znowelizowanej treści § 3 ust. 5 przywołanej uchwały. Wskazano w niej jednocześnie na brak podstaw do prywatyzacji lokali w nieruchomości przy ul. Bojowników Getta Warszawskiego ze względu na to, że nie upłynął wymagany uchwałą dwudziestoletni okres od daty zakończenia remontu przedmiotowego budynku.

Odnosząc się do podniesionego w skardze zarzutu niewłaściwego zastosowania przez Zarząd zasad regulujących kwestię sprzedaży lokali gminnych należy wyjaśnić, że w przypadku braku przepisów przejściowych przyjmuje się zasadę działania nowego prawa wprost. Takie stanowisko zostało przyjęte zarówno w orzecznictwie sądów, jak i Trybunału Konstytucyjnego. Zasada działania nowego prawa wprost sprowadza się do twierdzenia, że w sytuacjach, kiedy ustawodawca nie wypowiada się wyraźnie w kwestii przepisów przejściowych należy przyjąć, że nowa ustawa ma zastosowanie do zdarzeń prawnych powstałych po jej wejściu w życie, jak i do tych, które miały miejsce wcześniej jednak trwają dalej po wejściu w życie nowej ustawy, dlatego też do wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych złożonych przed datą wejścia w życie uchwały Nr LXXIX/2391/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2023 r. zastosowanie ma § 3 ust. 5 w wersji wprowadzonej uchwałą zmieniającą.

Reasumując, w przedmiocie biurokratycznego załatwienia wniosku mieszkańców skargę uznaje się za bezzasadną, jednakże - w opinii Rady Miejskiej w Łodzi - termin udzielenia odpowiedzi na pismo mieszkańców był zbyt długi (133 dni) i w tym zakresie skarga jest zasadna.

Wobec powyższego Rada Miejska w Łodzi uznaje skargę w części 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 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.


PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Spraw Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi

Robert Pawlak