

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTED] 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 z 2017 r. poz. 730 i 935) 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 2017 r. poz. 1257), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały, które stanowi jej integralną część.

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

§ 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

Przygotował: radny Włodzimierz Tomaszewski

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

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
Lukasz Gałowski
Łukasz Gałowski

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

Skarżący p. [REDAKTOWANE] w swojej skardze z 13.09.2017 r. wskazuje, że podczas zamiany mieszkania dokonanej za pośrednictwem Biura zamiany Mieszkań Urzędu Miasta Łodzi w 1996 roku, zawarł umowę na wynajem lokalu przy ul. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE] w przekonaniu, że lokal ten jest własnością Miasta. Po przekazaniu 27.07.2017 r. nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] przez Miasto jej współwłaścicielce, skarżący wyraża przekonanie – powołując się na wypowiedź właściciela zarządzającego nieruchomością - że ten będzie dążył by jak najszybciej opuścić wynajmowany lokal.

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

Rada Miejska w Łodzi wezwała Prezydenta Miasta Łodzi do złożenia wyjaśnień w sprawie. Z wyjaśnień i załączonej dokumentacji wynikają następujące ustalenia:

Nieruchomość położona w Łodzi przy ul. [REDAKTOWANE] stanowi w 100% własność prywatną. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE].

Z uwagi na wskazany wyżej stan prawny nieruchomości, **lokal w niej usytuowany nie stanowi mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi**. Miasto Łódź sprawowało zarząd tą nieruchomością prowadząc cudze sprawy bez zlecenia w oparciu o art. 752-757 Kodeksu Cywilnego do dnia 27 lipca 2017r. We wskazanej dacie nieruchomość została przekazana Pani [REDAKTOWANE] współwłaścicielce do ½ części nieruchomości.

Lokal mieszkalny nr [REDAKTOWANE] oddany został w najem Panu [REDAKTOWANE] na podstawie skierowania z dnia 19 listopada 1996 r. [REDAKTOWANE], wydanego przez Biuro Pośrednictwa Zamiany Mieszkań Urzędu Miasta Łodzi, w wyniku dobrowolnej zamiany.

Zgodnie z treścią skierowania wydanego przez ówczesne Biuro Zamiany Mieszkań Urzędu Miasta Łodzi, wniosek o zamianę został złożony przez :

- ▲ [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] zam. przy ul. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE]
- ▲ [REDAKTOWANE] zam. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE]
- ▲ [REDAKTOWANE] zamieszkałą przy ul. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE]
- ▲ [REDAKTOWANE] h zam. przy ul. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE]

Na podstawie przywołanego wyżej skierowania w dniu 22.11.1996r. z Panem [REDAKTOWANE] zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE]. Nie była to jednak umowa zawarta w wyniku decyzji administracyjnej lecz właśnie dobrowolnej zamiany.

Oznacza to, że wyboru dokonał najemca przeprowadzając jednocześnie ocenę stanu lokalu, który wybrał. Według informacji przekazanych przez Zarząd Lokali Miejskich skarżący dokonał zamiany poprzez wyprowadzenie się z lokalu większego o pełnym wyposażeniu przy ul. [REDAKTOWANE] do lokalu mniejszego o obniżonym standardzie przy ul. [REDAKTOWANE].

Należy także wskazać, że do końca lat 90-tych, w umowach najmu lokali zarządzanych przez administrację mieszkaniową Miasta nie wpisywano rozróżnienia czy lokal jest własnością miasta czy też tylko zarządzany przez miasto.

Według informacji Kierownika Oddziału ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ (z 24.05.2017 r.) w Urzędzie Miasta Łodzi na wniosek AZK Łódź Bałuty było prowadzone postępowanie mające na celu ewentualne nabycie przez Skarb Państwa prawa własności w/w nieruchomości w drodze spadkobrania. Jednakże z uwagi na ustalenie potencjalnych spadkobierców postępowanie to zostało zakończone, o czym AZK Łódź Bałuty została poinformowana pismem z dnia 16.01.2014 r.

W dniu 30 sierpnia 2004 r., do wskazanej wyżej umowy najmu, sporządzony został aneks, w wyniku którego w preambule umowy wprowadzono zapis, że po stronie wynajmującego występuje „Miasto Łódź – Administracja Nieruchomościami Łódź-Bałuty Doły działająca w imieniu (współwłaścicieli) właścicieli nieruchomości [REDAKTOWANE]”. Kolejna korespondencja i kontakty ze skarżącym w sprawie lokalu przy ul. [REDAKTOWANE] m. [REDAKTOWANE] oczywiście świadczą, że Pan [REDAKTOWANE] ma wiedzę w tym zakresie:

- 31 sierpnia 2004r. Pan [REDAKTOWANE] złożył w ówczesnym Wydziale Budynków i Lokali wniosek o obniżenie stawki czynszu – wprowadzonej aneksem z dnia 30.08.2004. Na okoliczność złożonego przez Najemcę wniosku został sporządzony protokół, w którym pracownik Wydziału Budynku zaznaczył iż nieruchomość przy ul. [REDAKTOWANE] nie stanowi mieszkaniowego zasobu Gminy. Protokół został podpisany przez Pana [REDAKTOWANE] (protokół z dnia 31.08.2004r.);

- następnie w dniu 27.04.2010r. Pan [REDAKTOWANE] w trakcie spotkania w Wydziale Budynków i Lokali zostaje poinformowany m.in. o zasadach zarządzania nieruchomościami prywatnymi oraz o fakcie iż lokal w nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ze spotkania został sporządzony protokół podpisany przez skarżącego (protokół z dnia 27.04.2010r.);

- kolejna informacja dotycząca stanu prawnego nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] została przekazana Panu [REDAKTOWANE] pismem z dnia 28.05.2010 r. znak TE/1185/10 podpisanym przez Dyrektora Administracji Nieruchomościami Łódź – Bałuty Doły. Skarżący wnosił o sprzedaż lokalu z bonifikatą uzyskując odmowę ze względu na prywatną własność nieruchomości.

Wydania nieruchomości współwłaścicielowi do ½ części – Pan [REDAKTOWANE] Zarząd Lokali Miejskich dokonał tej czynności na wniosek współwłaścicielki, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Oddziału ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi oraz ujawnieniu praw do nieruchomości w Księdze Wieczystej nr [REDAKTOWANE]. O powyższym fakcie Pan [REDAKTOWANE] został – według dokumentacji - poinformowany przez pracowników jednostki w dniu przekazania nieruchomości podczas spotkania w Wydziale Nieruchomości Skarbu Państwa, Prywatnych i Współwłasnych (pisma z dnia 24.05.17r. DOA-OPN.7124.206.2017.AW, Protokół przekazania nieruchomości z dnia 27.07.2017r. oraz kopia Działu II Księgi Wieczystej z dnia 11.07.2017r.).

Przez 13 lat od daty wpisania do umowy najmu informacji, że miejska administracja mieszkaniowa występuje w imieniu właścicieli nieruchomości, skarżący nie wnosił o zamianę lokalu.

Dopiero oddanie nieruchomości w lipcu 2017 r. współwłaścicielowi spowodowało, reakcje skarżącego motywowaną obawą związaną z zapowiedzią ze strony właściciela (administrującego już nieruchomością) podjęcia procesu zmierzającego do tego, by jak najszybciej opuścił wynajmowany lokal.

W takiej sytuacji Zarząd Lokali Miejskich proponuje skarżącemu inny lokal znajdujący się w nieruchomości zarządzanej przez miasto (nie stanowiących własności miasta lub gdzie miasto występuje jako współwłaściciel).

Z tych powodów, mając na względzie powyższej opisane okoliczności, skargę należy uznać 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 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 Mieszkalowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak