

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

**w sprawie skargi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. H. Sienkiewicza 42
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 poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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, z 2025 r. poz. 769), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1.1. Skargę Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. H. Sienkiewicza 42 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

Bartosz DOMASZEWICZ

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

PRZEWODNICZĄCY
Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Robert Pawlak
Robert Pawlak

Projekt uchwały
z dnia 25.08.2025 r.
podpisany przez
RADCA PRAWNY
ŁŁ-M-1938
Lukasz Gajewski
Lukasz Gajewski
25.08.2025 r.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 9 lipca 2025 r. do Rady Miejskiej w Łodzi została złożona skarga na działania Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich. Zarzuty przedstawione w skardze Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej sprowadzają się do następujących kwestii:

- braku inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej,
- braku remontu garażu będącego własnością Miasta,
- braku remontu muru oporowego na działce należącej do Gminy Łódź .

Zdaniem Skarżących Urząd Miasta Łodzi niepotrzebnie także wybudował parkan oddzielający nieruchomość od parku. Skarżący uważają też, że parkan jest już w złym stanie technicznym i wymaga remontu. Wspólnota Mieszkaniowa jest także zdania, że inwentaryzacja nieruchomości przygotowana przez Zarząd Lokali Miejskich jest nierzetelna, a stan prawny nieruchomości – nieuregulowany, mimo kilkunastu lat walki o to przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

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

W wyniku przeprowadzonej kwerendy ustalono, że pod wskazanym adresem znajdują się dwie działki:

- o numerze 272/3, będąca własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w której Gmina Miasto Łódź posiada udziały,

- o numerze 272/4, stanowiąca wyłączną własność Gminy Miasto Łódź, oddana Wspólnocie Mieszkaniowej w użyczenie na podstawie umowy z dnia 3 kwietnia 2006 r.

Na poziomie parteru nieruchomości przy ul. H. Sienkiewicza 42 znajduje się taras i przybudówka, które są integralną częścią własnościowego lokalu mieszkalnego nr 1, jednakże wchodzi na obszar nieruchomości gruntowej 272/4. Bezpośrednio pod przedmiotowym tarasem, znajduje się lokal użytkowy 2U (garaż), stanowiący własność Gminy, niewynajmowany od dnia 1 lipca 2016 r. Ze względu na zły stan techniczny, lokal w dniu 21 kwietnia 2018 r. został wyłączony z użytkowania.

W dniu 25 kwietnia 2018 r, przedstawiciele Zarządu Lokali Miejskich, Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz MADOMEX Zarządzanie Nieruchomościami dokonali oględzin wewnątrz przedmiotowego garażu, w wyniku których stwierdzili między innymi: instalację c.o. z odłączonym grzejnikiem, nieczynny licznik energii elektrycznej (w lokalu nie było oświetlenia) oraz ujęcie poboru zimnej wody.

Dnia 14 maja 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa przesłała do Zarządu Lokali Miejskich notę obciążeniową znak: 1/W/2018 R na kwotę 6.224,47 zł, z tytułu kosztów zużycia dla lokalu użytkowego 2U w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. następujących mediów: centralnego ogrzewania, zimnej wody i ścieków oraz energii elektrycznej. Przedmiotowy

dokument został poddany analizie, a wydana w sprawie opinia prawna wskazała, iż po stronie Zarządu Lokali Miejskich nie istnieje obowiązek zapłaty żądanej kwoty do czasu wykazania przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, na jakiej podstawie faktycznej i prawnej wystosowano przedmiotową notę oraz w oparciu o jakie dokumenty dokonano wyliczeń wskazanych w niej roszczeń. Stanowisko w sprawie jednostka przedstawiła w piśmie z dnia 13 czerwca 2018 r., skierowanym do MADOMEX. Zarządzanie Nieruchomościami.

Jednocześnie Zarząd Lokali Miejskich zauważa, że właścicielom lokali, tworzącym Wspólnotę Mieszkaniową, na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przysługuje roszczenie wobec Gminy o nabycie fragmentu działki, na której znajduje się zarówno taras lokalu mieszkalnego nr 1, jak i znajdujący się pod nim lokal użytkowy 2U. O powyższym jednostka poinformowała Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 30 czerwca 2025 r., do którego załączyła także opracowany projekt uchwały inicjującej podjęcie rokowań z Gminą, celem realizacji wspomnianego uprawnienia. Na dzień udzielenia odpowiedzi na skargę, Zarząd Lokali Miejskich nie otrzymał informacji zwrotnej w sprawie.

Odnosząc się do podniesionego w skardze zarzutu czerpania przez Zarząd Lokali Miejskich zysków z szeregu pomieszczeń o dużej powierzchni kosztem Wspólnoty Mieszkaniowej należy wyjaśnić, że w przedmiotowej nieruchomości znajdują się łącznie ze wskazanym garażem trzy lokale użytkowe, będące własnością Gminy Łódź. Tylko jeden z nich (3U o powierzchni 252,26 m²) jest wynajmowany i mieści się w nim Zespół Przedszkoli Miejskich nr 1 w Łodzi. Z tego tytułu Zarząd Lokali Miejskich odprowadza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej comiesięczne zaliczki eksploatacyjne i remontowe, na podstawie art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2023 poz.1688) w wysokości wynikającej z podejmowanych w tym zakresie uchwał. Czynsz wnoszony przez najemcę, Zarząd Lokali Miejskich odprowadza do budżetu Gminy Łódź. Zasady powyższych rozliczeń (które kwestionują Skarżący), wynikają z zapisów ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2024 poz. 1572), oraz art.5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1530).

W zakresie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej przedmiotowej nieruchomości należy wyjaśnić, że skarga nie zawiera pełnej informacji o korespondencji prowadzonej w przedmiotowym zakresie pomiędzy Zarządem Wspólnoty i Zarządem Lokali Miejskich. Kończy się ona stwierdzeniem, że ostatnia czynność w tym zakresie została podjęta w sierpniu 2023 roku. Natomiast Zarządca nieruchomości pismem z dnia 16 września 2024 r. wniósł ogólne zastrzeżenia do inwentaryzacji, sporządzonej na zlecenie Zarządu Lokali Miejskich, na które otrzymał odpowiedź zawartą w piśmie z dnia 15 listopada 2024 r. Zarząd Lokali Miejskich wyjaśnił w nim między innymi, że do przekazania uwag wykonawcy zlecenia, niezbędnym jest wykazanie wszystkich błędów jego opracowania, odrębnie dla każdego lokalu czy pomieszczenia, którego uwagi dotyczą. Zarząd Lokali Miejskich zwrócił się także do Zarządcy o poinformowanie właścicieli wskazanych lokali mieszkalnych o konieczności ich udostępnienia wykonawcy inwentaryzacji celem przeprowadzenia pomiarów z natury. Z uwagi na brak odpowiedzi, Zarząd Lokali Miejskich ponowił korespondencję w sprawie, pismem skierowanym do Zarządcy dnia 30 czerwca 2025 r., również pozostającym bez odpowiedzi.

Skarżący podnieśli zarzut, że inwentaryzacja w wersji B, przekazana do jego oceny przez Zarząd Lokali Miejskich, nie uwzględniła zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (strychu) i jego połączenia z wyodrębnionym lokalem 14. Jednak, zgodnie z zapisami

ujawnionymi w księgach wieczystych, strych nadal stanowi część nieruchomości wspólnej. Tym samym nie mógł zostać wykazany w sporządzonej inwentaryzacji jako powierzchnia wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

Prace polegające na wykonaniu parkanu oddzielającego nieruchomość od terenu parku miejskiego nie były zlecane ani nadzorowane przez Zarząd Lokali Miejskich. Wobec powyższego, na jednostce nie ciąży obowiązek jego konserwacji lub wymiany, jak oczekują Skarżący.

Ponadto, Wspólnota Mieszkaniowa występowała do jednostki o remont wzniesionego na terenie posesji muru (o wysokości 1,5 m, zmniejszającej się do 0,5 m od poziomu gruntu), który pełni funkcję konstrukcji oporowej, zabezpieczającej przed osuwaniem się ziemi z wyżej położonego terenu. Prace nie zostały zrealizowane ze względu na ograniczone środki finansowe. Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 5 maja 2023 r. wykazały, że stan techniczny muru nie stanowi bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców posesji. Obecnie Zarząd Lokali Miejskich podjął działania, mające na celu udzielenie jeszcze w bieżącym roku budżetowym zamówienia publicznego na wykonanie dokumentacji projektowej. Z uwagi na konieczność uzyskania przez Zarząd pozwolenia na budowę, realizacja prac w terenie zostanie ujęta w prowizorium planu budżetu na rok 2026. Remont muru zostanie zlecony niezwłocznie po zgromadzeniu przez jednostkę całości wymaganej dokumentacji.

Wobec powyższych wyjaśnień 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
Komisji
Skarg, Wnioseków i Petycji
Rady Miejskiej w Łodzi
Robert Pawlak