

UCHWAŁA NR XXVII/389/26
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA
z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Prezydenta Miasta Zduńska Wola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę Pani [REDAKTED] na działania Prezydenta Miasta Zduńska Wola uznaje się za bezzasadną, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Zawiadomienie Skarżącej o sposobie załatwienia sprawy nastąpi w formie pisemnej.

§ 3. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miasta Zduńska Wola

Joanna Jarosławska

UZASADNIENIE

W dniu 29 maja 2026 r. do Urzędu Miasta Zduńska Wola wpłynęła skarga Pani [REDAKTOWANE] na działania Prezydenta Miasta Zduńska Wola, która została przekazana przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Rodziny i Polityki Społecznej Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi według właściwości pismem z dnia 29 maja 2026 r., znak: RPS-III.1411.12.2026.

Skarga przekazana do rozpatrzenia nosi tytuł „Pilne uzupełnienie do ponaglenia i skargi nadzorczej” skierowane przez Skarżącą do Wojewody Łódzkiego pismem z dnia 24 maja 2026 r. Wojewoda Łódzki przekazując skargę do rozpatrzenia Radzie Miasta Zduńska Wola, uznał że powyższe pismo w swojej treści zawiera zastrzeżenia co do działania Prezydenta Miasta Zduńska Wola.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Zduńska Wola Joanna Jarosławska skierowała skargę do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji celem jej rozpatrzenia.

Celem umożliwienia Skarżącej bezpośredniego przedstawienia zarzutów i uwag wobec działań Prezydenta Miasta Zduńska Wola, Komisja wystosowała do Skarżącej oraz jej pełnomocnika pismem z dnia 16 czerwca 2026 r. znak: AK.1510.6.2026 zaproszenie na posiedzenie Komisji, które odbyło się w dniu 23 czerwca 2026 r. o godz. 13.00 w Miejskim Domu Kultury w Zduńskiej Woli. Skarżąca ani też pełnomocnik Skarżącej nie skorzystały jednak z tego zaproszenia.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zapoznała się z treścią skargi oraz pisemnymi wyjaśnieniami Prezydenta Miasta Zduńska Wola z dnia 22 maja 2026 r. znak: AK.1510.3.2026 załączonymi do skargi. Komisja wysłuchiwała również wyjaśnień dyrektora Biura Gospodarki Lokalowej Magdaleny Komodzińskiej, która przedstawiła przebieg najmu lokalu przy ul. [REDAKTOWANE] oraz okoliczności zajmowania tego lokalu przez Skarżącą bez tytułu prawnego związanego z zadłużeniem w opłatach za korzystanie z lokalu, pomimo pomocy udzielonej Skarżącej w formie dodatku mieszkaniowego, wyznaczonej na dzień 14 lipca 2026 r. rozprawie sądowej przeciwko Pani [REDAKTOWANE] i Pani [REDAKTOWANE] o opróżnienie lokali mieszkalnego, podjętych próbach dokonania oględzin przedmiotowego lokalu oraz dokonywanych na zlecenie TBS „ZŁOTNICKI” sp. z o.o. przeglądach technicznych budynku.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała, iż podnoszone w skardze zarzuty są bezzasadne i taką opinię przedłożyła Radzie Miasta Zduńska Wola.

W wyniku przeanalizowania wszystkich zebranych materiałów i informacji Komisja Skarg, Wniosków i Petycji ustaliła, że Skarżąca w dniu 4 lipca 2014 r. zawarła umowę najmu lokalu nr [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] o powierzchni 31,04 m². Od maja 2018 r. Skarżąca zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a podstawą wypowiedzenia umowy najmu, było zadłużenie w opłatach czynszowych za okres od dnia 1 września 2017 r. do dnia 28 lutego 2018 r., które wynosiło wówczas 1.330,45 zł. Za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego opłaca się tzw. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, które na dzień dzisiejszy wynosi 434,21 zł. W tym miejscu należy zaznaczyć, że czynsz najmu za ww. lokal, gdyby Skarżąca posiadała tytuł prawny do niego, wynosiłby tyle samo.

Skarżąca nie uiszczała, po wypowiedzeniu umowy najmu, odszkodowania za zajmowanie powyższego lokalu bez tytułu prawnego. Aktualne na dzień 31 maja 2026 r. zadłużenie Skarżącej za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 45 829,00 zł, na które składają się:

- 1) 32 055,14 zł – czynsz/odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z mediami;
- 2) 11 856,17 zł - odsetki ustawowe za opóźnienie;

3) 1 909,89 zł - koszty sądowe;

4) 7,80 zł - koszt wezwań.

Skarżąca we wrześniu 2024 r. złożyła wniosek o oddanie w najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola wyposażonego w centralne ogrzewanie. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która rozpatruje wszystkie wnioski mieszkaniowe negatywnie zaopiniowała złożony przez Skarżącą wniosek o najem lokalu. Ponieważ Skarżąca nie została zakwalifikowana do oddania w najem lokalu (z listy oczekujących) ani do zamiany z urzędu, nie było możliwe oddanie Skarżącej w najem innego lokalu.

Należy zaznaczyć, iż zasady najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz przepis prawa miejscowego jakim jest uchwała nr XXIX/512/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 174 i 4266 oraz z 2024 r. poz. 275).

Wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola mogą zostać oddane w najem osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu w tym zasobie, w tym umieszczonym na liście zamian z urzędu. Skarżąca nie znajduje się na takiej liście.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zasady dokonywania zamian na wolne lokale uregulowane są w § 11 uchwały nr XXIX/512/20 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola, zgodnie z którym najemca lokalu spełniający jednocześnie wszystkie niżej wymienione warunki:

- 1) brak zadłużenia czynszowego;
- 2) przestrzeganie porządku domowego w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 3) zwolnienie do dyspozycji Miasta zajmowanego lokalu,

może ubiegać się o dokonanie zamiany zajmowanego lokalu na wolny lokal o wyższym standardzie bądź na wolny lokal w starym zasobie mieszkaniowym celem poprawy warunków zamieszkiwania.

Możliwość dokonania zamiany na lokal o wyższym standardzie nie dotyczy jednak najemców zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego oraz najemców pomieszczeń tymczasowych. Odnosząc powyższe do sprawy mieszkaniowej Skarżącej podkreślić należy, że Pani [REDAKTOWANO] nie jest od 1 maja 2018 r. najemcą lokalu przy ul. [REDAKTOWANO], wobec czego obecnie nie może ubiegać się o zamianę lokalu na wolny lokal w w/w trybie. Z chwilą przywróceniu tytułu prawnego do lokalu, co będzie możliwe po spłacie zadłużenia, Pani [REDAKTOWANO] będzie mogła ubiegać się o dokonanie zamiany na lokal o wyższym standardzie.

W skardze Pani [REDAKTOWANO] zarzuca, iż nie jest określana w pismach Prezydenta Miasta Zduńska Wola „lokatorem” zajmowanego mieszkania. Należy zauważyć, iż „lokatorem” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pani [REDAKTOWANO] natomiast nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do zajmowania lokalu nr [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO], ponieważ tytuł prawny jakim był najem, utraciła z powodu zadłużenia czynszowego i zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego.

Ponadto Skarżąca zarzuca, iż korespondencja kierowana jest do Skarżącej z pominięciem jej pełnomocnika. Komisja po zapoznaniu się z dokumentami sprawy, zauważa, że odpowiedzi udzielone były osobie, która podpisała się pod podaniem/wnioskiem/skargą, na które udzielana była dana odpowiedź.

Z treści skargi wynika również, iż Pani [REDAKTOWANO] kwestionuje przegląd stanu technicznego budynku przy ul. [REDAKTOWANO] zawarty w protokole (rocznym) z dnia 9 kwietnia 2025 r. i opierając się na dacie tego

dokumentu twierdzi, że budynek nie posiada aktualnego przeglądu. Jak wynika jednak z wyjaśnień Dyrektora Biura Gospodarki Lokalowej, stan techniczny ww. budynku jest dostateczny i nie zagraża bezpieczeństwu jego mieszkańców, a powyższe zostało potwierdzone w protokole z przeprowadzonej w dniu 8 kwietnia 2026 r. kontroli technicznej sprawności obiektu budowlanego (roczny). Takie kontrole są dokonywane corocznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia zawodowe. Ponowna kontrola roczna przeprowadzona zostanie 7 kwietnia 2027 r. Nadto, jak wynika z wyjaśnień w/w dyrektor, budynek przy ul. ■■■ posiada aktualny przegląd technicznej sprawności obiektu budowlanego – 5 letni konstrukcyjny. Przegląd został wykonany 11 kwietnia 2022 r., a wynika z niego, że nie stwierdza się uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną. Celem poprawy stanu technicznego i estetyki budynku zaleca się w okresie do następnego przeglądu 5-letniego, naprawę kominów i wymianę okien poddasza.

W zakresie stanu technicznego i sanitarnego lokalu zajmowanego przez Skarżącą, brak jest możliwości zajęcia stanowiska, ponieważ Skarżąca nie udostępniła mieszkania do kontroli Powiatowej Stacji Sanitarnej – Epidemiologicznej, Powiatowemu Inspektoratowi Nadzoru Budowlanego w Zduńskiej Woli, jak również, mimo pisemnych wezwań, nie udostępnia lokalu pracownikom Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli.

Reasumując oraz mając na uwadze sytuację ekonomiczną Skarżącej oraz trudności w spłacie istniejącego zadłużenia wobec wynajmującego, tj. Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli, jednym z rozwiązań wydaje się zawarcie stosownego porozumienia umożliwiającego spłatę zadłużenia np. poprzez odpracowanie długu. Program odpracowania długu wprowadzony przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli umożliwia dłużnikom sukcesywne oddłużanie i daje możliwość dalszego korzystania z miejskiego zasobu komunalnego. Skarżąca jednak nie podejmuje żadnych działań mających na celu zmniejszenie zadłużenia, oczekując jednocześnie zapewnienia innego lokalu mieszkalnego (o wyższych kosztach utrzymania) w sytuacji, gdy nie jest w stanie regulować zobowiązań związanych z lokalem aktualnie zajmowanym.

Natomiast zastrzeżenia Skarżącej dotyczące „blokowania” przez Prezydenta Miasta prawa Skarżącej do skargi, nie znajduje potwierdzenia zarówno w piśmie do którego skarżąca się odnosi jak również w całości sprawie. Prezydent Miasta w sposób wszechstronny rozpatrzył skargę Skarżącej na Dyrektora Biura Gospodarki Lokalowej, udzielił obszernych wyjaśnień i w żadnym zakresie nie ograniczał Skarżącej jej prawa do skargi.

W oparciu o przytoczone powyżej okoliczności, Rada Miasta Zduńska Wola po zapoznaniu się ze skargą, pisemnymi wyjaśnieniami, a także opinią Komisji uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną z przyczyn wskazanych powyżej. Nie zachodzą bowiem przesłanki określone w art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

Rada Miasta Zduńska Wola informuje, że uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3, w związku z art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a Skarżąca ponowiła skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania Skarżącej.