



Łódź, dnia 14 czerwca 2012 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

DOA-Or-II.0003.168.2012

**Pani Urszula NIZIOLEK-JANIAK**  
**Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację pisemną Pani Radnej, zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 1 czerwca 2012 r. dotyczącą przywrócenia Panu [REDACTED] prawa do najmu lokalu nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED], uprzejmie informuję.

Pan [REDACTED] w dniu 04.10.1995 r. zawarł umowę najmu na lokal mieszkalny nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED], składający się z 1 pokoju i kuchni, wc i łazienki, wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gaz i elektryczność. W lokalu zamieszkiwał od lat 70-tych. Od 1983 r. w lokalu zamieszkiwała również żona [REDACTED], a później syn [REDACTED], którzy wyprowadzili się z mieszkania we wrześniu 2000 r.

Pan [REDACTED] od 2001 r. pracował poza Łodzią. Prowadził własną działalność gospodarczą w [REDACTED], gdzie faktycznie przebywał. Do Łodzi przyjeżdżał 2-3 razy w miesiącu na jeden dzień.

W dniu 11.01.2008 r. [REDACTED] dysponująca kluczami do lokalu stwierdziła, że w mieszkaniu miał miejsce wyciek nieczystości z instalacji kanalizacyjnej. Pana [REDACTED] nie było wówczas w Łodzi. Dopiero następnego dnia Pan [REDACTED] wraz z żoną weszli do zalanego lokalu, a awarię zgłosili administracji w dniu 14.01.2008 r.

W wyniku awarii doszło do zalania podłogi z terakoty w łazience oraz podłogi w pozostałej części lokalu. W mieszkaniu były namoczone ściany przy podłodze, brudne tynki nasiąknięte były fekaliami, uszkodzeniu uległy meble i inne ruchomości.

Po interwencji Pana [REDACTED] i udrożnieniu rur przez firmę specjalistyczną zalanie się nie powtórzyło i nie było kolejnego zgłoszenia o zalaniu mieszkania.

W dniach 16.01.2008 r. i 21.02.2008 r. Pan [REDACTED] wystąpił do Administracji Nieruchomościami Łódź – Widzew „Księży Młyn” o przydzielenie lokalu zamiennego w związku z zalaniem mieszkania fekaliami z rur kanalizacyjnych.

W wyniku oględzin lokalu po awarii stwierdzono, że lokal był zaniedbany i od wielu lat niezamieszkiwany. Wówczas wynajmujący zaproponował Panu [REDACTED] rozwiązanie



umowy najmu za porozumieniem stron. Pan [REDACTED] nie zgodził się na rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron, dlatego w dniu 05.08.2008 r. Administracja Nieruchomościami Łódź-Widzew „Księży Młyn” wypowiedziała umowę najmu z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, który minął w dniu 28.02.2009 r. Powodem wypowiedzenia było niezamieszkiwanie przez Pana [REDACTED] w lokalu przez okres od 7 do 10 lat.

Z przeprowadzonego wywiadu środowiskowego wynikało, że lokal nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED] jest od dłuższego czasu opuszczony, jego najemca przychodzi do spornego lokalu tylko po odbiór korespondencji.

Wypowiedzenie Panu [REDACTED] umowy najmu lokalu nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED] było przedmiotem postępowania sądowego w obu instancjach.

Z pozwem o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu było nieważne wystąpili Pan [REDACTED] z synem [REDACTED] w dniu 14.04.2009 r. Sąd uznał, że wypowiedzenie Panu [REDACTED] umowy najmu lokalu nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED] było zgodne z obowiązującymi przepisami. Ponadto Sąd bezspornie ustalił, że Pan [REDACTED] nie zamieszkiwał w lokalu nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED] od 2002 r., gdyż pracował w [REDACTED]. Lokal nr [REDACTED] przy ul. [REDACTED] nie stanowił jego centrum życiowego. Sam fakt podawania adresu do kierowania korespondencji i jej odbieranie, nie oznacza zamieszkiwania w lokalu. Również zaprzestanie w latach 2006-2008 opłacania należności czynszowych za najem lokalu potwierdzało, że przedmiotowy lokal przestał być dla Zainteresowanego centrum życiowym.

Powodem opuszczenia lokalu przez Zainteresowanego nie była niedrożność kanalizacji i wybijanie fekaliów w łazience. Wyciek nieczystości płynnych z instalacji kanalizacyjnej spowodowany niedrożnością pionu kanalizacyjnego, w wyniku którego doszło do zalania podłogi w spornym lokalu miał miejsce w styczniu 2008 r. Poza wymienioną awarię najemca nie zgłaszał żadnych innych zalań.

Z opinii biegłego sądowego sporządzonej w dniu 10 czerwca 2010 r. wynikało, że sporny lokal był zaniedbany i nie była to tylko kwestia braku szyb w oknach. Ściany i sufity były brudne i niemalowane od kilkunastu lat. Stolarka okienna nie była konserwowana od wielu lat. Podłogi były zniszczone najbardziej w okolicach łazienki oraz przy wejściach z korytarza do pokoju i z korytarza do kuchni. Stan podłóg według opinii biegłego był nie tylko wynikiem zalania w styczniu 2008 r., ale również braku odpowiednich działań po zalaniu, spowodowanych nieobecnością najemcy, który nawet nie posprzątał mieszkania pogłębiając tym samym rozmiar degradacji, zarówno elementów stałych lokalu, jak i jego wyposażenia.



Stan techniczny lokalu opisany przez biegłego sądowego podczas oględzin lokalu w dniu 10.06.2010 r. był taki sam jak opisany podczas oględzin dokonanych przez przedstawicieli Administracji Nieruchomościami „Księży Młyn” w dniu 28.02.2008 r.

Wskazać należy, że do obowiązków najemcy należy utrzymywanie lokalu w należywym stanie technicznym i sanitarnym, dokonywanie napraw i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okien i drzwi oraz urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych. Fakt ewentualnej niedrożności rur kanalizacyjnych nie zwalniał najemcy z obowiązku utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, czego Pan [REDAKTOWANE] nie dokonał.

Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że wyrokiem zaocznym z dnia 02.11.2011 r. sąd nakazał Panu [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] opróżnienie spornego lokalu, nie przyznając Zainteresowanym prawa do lokalu socjalnego. Aktualnie przeprowadzony przez zarządcę wywiad środowiskowy wykazał, że w lokalu nadal nikt nie przebywa. Pozwala to na stwierdzenie, że Pan [REDAKTOWANE] w inny sposób zabezpieczył swoje potrzeby mieszkaniowe.

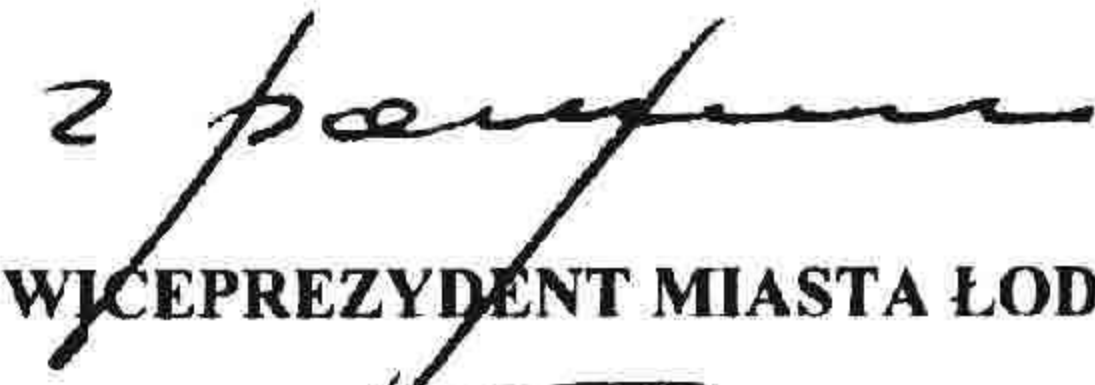

Podsumowując należy stwierdzić, że w opisanym stanie faktycznym brak jest podstaw do przywrócenia Panu [REDAKTOWANE] tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, nawet w przypadku spłaty zaległości czynszowych, które są obecnie na koncie lokalu.

Zgodnie bowiem z § 16 Uchwały Nr LXXV/1765/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łódź (z późn. zm.) przywrócenie tytułu prawnego na rzecz dotychczasowego najemcy może nastąpić w sytuacji, gdy powodem wypowiedzenia umowy najmu były zaległości czynszowe.

W przypadku Pana [REDAKTOWANE] przyczyną wypowiedzenia był fakt niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, potwierdzony wyrokami sądu.

Do wiadomości

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

  
**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**  
  
**Radosław STEPIEŃ**