

Łódź, dnia 04 czerwca 2012 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-Or-II.0003.151.2012

**Pan
Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej**

W odpowiedzi na interpelację Pana Przewodniczącego, w sprawie Pani [REDAKTOWANE] – wyjaśniam co następuje.

Pani [REDAKTOWANE] wystąpiła z zarzutem opieszałego działania Administracji Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Centrum”. Według Niej przyczyniło się to do powstania znacznego zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego i w rezultacie skutkowało określoną szkodą dla Miasta.

Z postępowania przeprowadzonego przez Oddział ds. Najmu, Eksploatacji i Remontów Lokali Mieszkalnych I w Administracji Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Centrum” oraz zgromadzonej dokumentacji wynika, że Państwo [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE], zajmujący lokal mieszkalny nr [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] od 1980 r. na podstawie decyzji administracyjnej a następnie zawartej w 1995 r. umowy najmu, wywiązywali się z obowiązków najemców i wnosili regularnie opłaty z tytułu użytkowania lokalu do 2002 r. Po 2002 r. najemcy systematycznie zadłużali lokal, co doprowadziło do powstania na koniec 2003 r. zaległości w kwocie 2.103,66 zł.

Z wyjaśnień złożonych w piśmie z dnia 31 maja 2012 r. przez Pana Jerzego Janusza Dyrektora Administracji Nieruchomościami Łódź – Bałuty „Centrum” wynika, że podejmowane od 2005 r. próby nawiązania z najemcami kontaktu w miejscu zamieszkania kończyły się niepowodzeniem. Zgodnie z relacją sąsiadów Państwo [REDAKTOWANE] pojawiali się w lokalu sporadycznie. Administracja nie posiadała informacji o miejscu przebywania najemców, ponieważ nie dopełnili oni obowiązku wynikającego z art. 6g Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami) i nie powiadomili wynajmującego o zmianie miejsca zamieszkania. Wynajmujący nie został również powiadomiony o wyroku sądu z 1989 r., w którym [REDAKTOWANE] Państwa [REDAKTOWANE].

W wyniku dalszych czynności prowadzonych przez Administrację ustalono miejsce pobytu dłużników. Skutkiem tych działań było zrzeczenie się przez Panią [REDAKTOWANE] w dniu 29 lipca 2010 r. praw do lokalu oraz zawarcie z Panem [REDAKTOWANE] w dniu 11 lutego 2011 r. porozumienia ratalnego na spłatę zaległej kwoty, która na dzień 31 stycznia 2011 r. wynosiła 11.501,01 zł. Brak wpływu uzgodnionych wpłat spowodował zerwanie porozumienia i wynajmujący wypowiedział Panu [REDAKTOWANE] umowę najmu na lokal nr [REDAKTOWANE] przy ul. [REDAKTOWANE] ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2011 r.

Po zrzeczeniu się uprawnień do lokalu przez Panią [REDAKTOWANO] Administracja prowadziła jednocześnie odrębne dla każdego z byłych małżonków procedury windykacyjne, zakończone skierowaniem do Sądu wniosków o nakazy zapłaty. Uzyskane na podstawie wyroków Sądu nakazy zapłaty zasądają od dłużników na rzecz wierzyciela całość zadłużenia. Tytuł wykonawczy do nakazu zapłaty dla Pana [REDAKTOWANO] przekazany został do egzekucji komorniczej. Pani [REDAKTOWANO] złożyła natomiast apelację od wyroku, która została przez Sąd oddalona – co należy rozumieć jako potwierdzenie przez Sąd zasadności działania Administracji.

W dniu 27 kwietnia 2012 r. wynajmujący zawarł z Panią [REDAKTOWANO] (na jej wniosek) oraz z Panem [REDAKTOWANO] porozumienie o rozłożeniu na raty zasądzonych należności. Pierwsza wpłata w uzgodnionej kwocie wpłynęła w dniu 22 maja 2012 r.

Analiza sprawy pozwala stwierdzić, że roszczenia Administracji Nieruchomości Łódź – Bałuty „Centrum” o zwrot należności z tytułu najmu przedmiotowego lokalu są w pełni uzasadnione. Potwierdza to orzeczenie Sądu, które nakłada na dłużników obowiązek uregulowania w całości powstałego od 2002 r. zadłużenia. Wątpliwości natomiast może budzić jedynie fakt małej skuteczności wynajmującego w pozyskiwaniu informacji o najemcach przedmiotowego lokalu, co mogło przyczynić się do opóźnień w skierowaniu do Sądu wniosków o zwrot należności.

Stwierdzić jednak należy, że to Państwo [REDAKTOWANO], nie dopełniając ustawowego obowiązku poinformowania wynajmującego o zmianie miejsca pobytu i unikając w kontakcie skutecznie uniemożliwiali Administracji skorzystanie we właściwym czasie z uprawnień jakie daje art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej wyżej Ustawy o ochronie praw lokatorów (...), który stanowi, że wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

WICEPREZYDENT MIASTA


Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości :

1. Biuro Rady Miejskiej
2. Wydział Organizacyjny
3. Wydział Budynków i Lokali
Oddział ds. Organizacji i Kontroli