

**UCHWAŁA Nr XLII/833/08  
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI  
z dnia 22 października 2008 r.**

**w sprawie uznania za bezzasadne wezwania**

**i do usunięcia naruszenia  
prawa spowodowanego uchwałą Nr XXXIX/775/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia  
10 września 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali  
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.1. Wezwanie**

oraz do usunięcia naruszenia prawa spowodowanego uchwałą Nr XXXIX/775/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź zawarte w piśmie doręczonym w dniu 23 września 2008 r., uznaje się za bezzasadne.

2. Odmawia się uchylecia uchwały, o której mowa w ust. 1, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do ustanowienia pełnomocnika procesowego do zastępowania Rady Miejskiej w Łodzi przed sądami administracyjnymi wszystkich instancji w przypadku wniesienia skargi przez Wzywających.

§ 3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do powiadomienia Wzywających o podjęciu niniejszej uchwały.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

*Tomasz Kacprzak*  
**Tomasz KACPRZAK**

Załącznik  
do uchwały Nr LXII/833/08  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 22 października 2008 r.

## UZASADNIENIE

Działający w imieniu przedsiębiorców prowadzących w Łodzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami adwokat

wystąpił o uchylenie uchwały Nr XXXIX/775/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź. Uchwała ta reguluje różnorodną problematykę a mianowicie:

Nowością są uregulowania zawarte w pkt 1 i 4 § 1 uchwały dotyczące umożliwienia mieszkańcom ulicy Piotrkowskiej zmiany miejsca zamieszkania oraz przeznaczenia wolnych lokali mieszkalnych w nieruchomościach usytuowanych przy pl. Wolności i ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego, które nie zostaną sprzedane, do wynajmu w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego.

Porządkowy charakter mają natomiast zmiany przepisów zawarte w pkt 2 i 3 § 1 uchwały. Miasto wyszło naprzeciw osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej, które utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu i uzyskują dochody kwalifikujące do otrzymania lokalu socjalnego. W takiej sytuacji referaty budynków i lokali kwalifikują osoby do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, po uprzednim przekwalifikowaniu zajmowanego lokalu na lokal socjalny.

Można domniemywać, że uzasadnienie wniosku dotyczy jedynie § 19 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.

Zasady wynajmowania lokali w § 19 wyżej wymienionej uchwały rozróżniają warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Dotychczas obowiązujące przepisy, zamianę lokalu nie należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź, warunkowały posiadaniem przez najemcę lokalu co najmniej 12 miesięcznego okresu zameldowania w danym lokalu przed zamianą. Natomiast obecna nowelizacja § 19, dokonana uchwałą Nr XXXIX/775/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź dotyczy jedynie rozszerzenia kręgu kontrahentów zamiany o innych, niż dotychczas dysponentów lokali tj. właścicieli i posiadaczy lokali spółdzielczych oraz posiadania przez okres nie krótszy niż 24 miesiące przed datą złożenia wniosku o zamianę, tytułu prawnego do lokalu będącego przedmiotem zamiany i zameldowania w lokalu na pobyt stały.

Wniosek zawiera zarzuty:

- Naruszenia zasady swobody umów – art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Zarzut ten nie jest zasadny.

Pełnomocnik wzywających nie uzasadnił na czym to ograniczenie swobody w zawarciu umowy miałoby polegać. Nie może być przecież uznane, że uchwała ogranicza zasadę swobody umów cywilnych, ponieważ nie określa ona treści umów, lecz jedynie

zasadę ich zawierania. Rada Miejska w Łodzi działała na podstawie upoważnienia ustawowego.

-„Swobodnego rozporządzania lokalami należącymi do innych zasobów mieszkaniowych”.

Pełnomocnik wzywających zarzucił, że Rada Miejska wprowadzając możliwość zamiany lokalami w mieszkaniowym zasobie Gminy Łódź na lokale pozostające w innym zasobie „swobodnie rozporządziła lokalami należącymi do innych zasobów mieszkaniowych”. I ten zarzut jest oczywiście nieuzasadniony. Rada Miejska w Łodzi w całości oparła się na dyspozycji ustawowej. Art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31. poz. 266 z późniejszymi zmianami) zawiera wszystkie elementy zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Punkt 4 cytowanego przepisu, dotyczący zamiany lokali stanowi, że gmina powinna określić „warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach”.

Wezwanie zawiera również wniosek o publikację tekstu jednolitego na przyszłość. Wniosek ten będzie uwzględniony, po kolejnej zmianie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź.

Ponadto z uwagi na różnice określenia tego samego pojęcia, tj. mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź, aby nie było żadnych wątpliwości Rada Miejska w Łodzi wprowadzi do słowniczka określeń użytych w uchwale pojęcia: „zasób komunalny” i „mieszkaniowy zasób Gminy Łódź”.

A zatem wezwanie do usunięcia naruszenia prawa skierowane w dniu 22 września 2008 r. przez pełnomocnika przedsiębiorców prowadzących w Łodzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uznaje się za bezzasadne.

