

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. [REDAKTED] i p. [REDAKTED]
na działania Prezydenta Miasta Łodzi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) 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 2017 r. poz. 1257, z 2018 r. poz. 149, poz. 650 i poz. 1544), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. [REDAKTED] i p. [REDAKTED] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi 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 Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak

Projekt zgodny z przepisami pra
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawn

RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
Łukasz Gałkowski

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W dniu 4 czerwca 2018r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działanie Prezydenta Miasta Łodzi.

Przedmiotem skargi są zarzuty w stosunku do Zarządu Lokali Miejskich - Wydziału Zamiany Mieszkań w związku z odmową dokonania zamiany mieszkań.

Skarżące składają skargę na łamanie zasad uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi z późniejszymi zmianami, która dopuszcza się wzajemną zamianę lokali komunalnych, jak również lokali komunalnych i należących do innego zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie art. 237 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, zawiadamia o poniższym sposobie załatwienia skargi.

Zasady zamiany lokali mieszkalnych reguluje uchwała Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi z późniejszymi zmianami.

W lipcu 2017 roku do Zarządu Lokali Miejskich zostały złożone przez Skarżące wraz z ich rodzinami wnioski o wzajemną zamianę lokali.

Lokal komunalny zajmowany przez pięcioosobową rodzinę jednej ze Skarżących składa się z dwóch pokoi, kuchni, wc, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej [REDAKTOWANE] m², w tym powierzchni mieszkalnej [REDAKTOWANE] m², wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie węglowe. Lokal ten rodzina otrzymała w 2015 roku, w wyniku zamiany na inny, wolny lokal z zasobu Miasta Łodzi i należy stwierdzić, iż zamiana ta w znacznym stopniu poprawiła warunki mieszkaniowe tej rodziny, która poprzednio zajmowała 1 - izbowy lokal, o powierzchni [REDAKTOWANE] m². Od momentu zasiedlenia rodzina zalegała w opłatach za ww. lokal mieszkalny.

Druga ze Skarżących wraz z mężem zajmuje lokal mieszkalny usytuowany w nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych, o strukturze dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, o powierzchni użytkowej [REDAKTOWANE] m², w tym powierzchni mieszkalnej [REDAKTOWANE] m², wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie lokalne gazowe.

Po dokonaniu analizy złożonych przez kontrahentów zamiany dokumentów, Zarząd Lokali Miejskich odmówił wyrażenia zgody na wzajemną zamianę, z uwagi na przekroczenie przez najemców lokalu w zasobie prywatnym kryterium dochodowego.

W październiku 2017 roku do Zarządu Lokali Miejskich zostały złożone przez obie rodziny ponownie wnioski o wzajemną zamianę lokali mieszkalnych. Zarząd Lokali Miejskich po raz kolejny wyraził negatywne stanowisko w przedmiocie tej zamiany, uzasadniając pogorszeniem warunków mieszkaniowych rodziny wielodzietnej z małoletnimi dziećmi ze względu na znaczne zmniejszenie powierzchni użytkowej i mieszkalnej w stosunku do lokalu dotychczas zajmowanego. Analizując sytuację rodziny wielodzietnej Zarząd Lokali Miejskich wyraził swoje obawy o przyszłość tej rodziny z chwilą zamieszkania jej w lokalu prywatnym. Z tego też względu rodzinie tej zaproponował dwa lokale o lepszym

standardzie z zasobów miasta, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, ale propozycje nie spotkały się z jej zainteresowaniem.

Zdaniem Skarżących spełnione zostały kryteria uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (tekst jednolity przyjęty uchwałą Nr LVII/1400/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2017 r., do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w wyniku wzajemnej zamiany, zarzuciły także brak odpowiedniej formy prawnej odpowiedzi otrzymywanych z Zarządu Lokali Miejskich.

Jednakże spełnienie kryteriów przewidzianych w § 21 powołanej wyżej uchwały nie stanowi podstawy roszczenia w stosunku do Miasta, jako wynajmującego, o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zasady te określają jedynie ogólne, kierunkowe działanie, ale z tego tytułu nie wynikają w sposób bezpośredni uprawnienia czy obowiązki dla żadnego podmiotu. Ich celem jest jedynie poinformowanie społeczności lokalnej o zasadach przyznawania lokali.

Z treści § 21 ust 1 i 2 wyżej wymienionej uchwały wynika również możliwość dokonywania zamian wzajemnych zajmowanych przez najemców lokali, ale jest ona uzależniona od zgody wynajmujących tj. właściciela lokali mieszkalnych. Rozwiązanie takie jest jak najbardziej uzasadnione, ponieważ zakres prawa własności określony art.140 Kodeksu cywilnego pozwala właścicielowi na korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jego wolą z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przepisami ustaw i zasadami współżycia społecznego. Odpowiedzi udzielane przez Zarząd Lokali Miejskich nie mogą być wynikiem wydania decyzji administracyjnej, ponieważ szczególny tryb najmu (tzw. publiczna gospodarka lokalami mieszkalnymi) obowiązujący na podstawie decyzji administracyjnej, został zniesiony ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994 nr 105 poz. 509).

Biorąc powyższe pod uwagę, skargę obu Skarżących w imieniu ich rodzin należy uznać 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 Gospodarki Mieszkaniowej
Rady Miejskiej w Łodzi
Jan Mędrzak