Szanowny Pan
Marcin Krupa

Prezydent Miasta Katowice

URZĄD MIASTA KATOWICE
KANCELARIA OGÓLNA (2)
Wpł. dn. 2017 -05- 19
Nr RKP ..... Zał .....

Stowarzyszenie na Rzecz Niepełnosprawnych SPES
ul. Kościuszki 46
40-048 Katowice
tel./fax 032/2517347
-1-

OPP.14574.2760.17.O.EB

Katowice, 17.05.2017 r.

Szanowny Panie Prezydencie,

Stowarzyszenie na Rzecz Niepełnosprawnych SPES w Katowicach prowadzi Ośrodek Poradnictwa Specjalistycznego, w którym osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz osobom niepełnosprawnym świadczona jest pomoc w postaci poradnictwa socjalnego i prawnego.

Dzięki naszym działaniom (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: I OSK 1296/16, oddalający skargę kasacyjną Rady Miasta Katowice od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie skargi Pana H.S.), Rada Gminy w uchwale nr XXXVI/700/17 z dnia 2 lutego 2017 r. dokonała zmiany dotychczas obowiązujących ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE w zakresie kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zwracamy się niniejszym po podjęcie działań mających na celu zmianę zapisów § 2 i § 3 ust. 2 i ust. 3 ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE - zwanych dalej ZASADAMI WYNAJMOWANIA LOKALI, uchwalonych uchwałą nr XXXI/632/16 Rady Miasta Katowice z dnia 26 października 2016 r., jako niezgodnych z treścią art. 2 ust. 4 i ust. 5a, art. 4 ust. 2 art. i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Przepis § 2 ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI brzmi:

"§ 2. ***Lokale mieszkalne*** *wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice mogą być wynajmowane jako:*
1) lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 ustawy,
2) lokale zamienne,
3) lokale socjalne,
4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu,
5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
6) pomieszczenia tymczasowe,
7) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę."

zaś § 3 ust. 2 i ust. 3 ma brzmienie:

"2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, ***która zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 8m² powierzchni mieszkalnej****, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji -* ***nie więcej niż 14m² powierzchni mieszkalnej.***

W przypadku braku miejsca zamieszkania należy udokumentować fakt bezdomności, który potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza górnej granicy dochodu określonej w ust. 1 i która spełnia łącznie n/w kryteria:

1) dotychczas zamieszkuje w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego,

2) w zajmowanym lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 8m², *a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji -* ***nie przekracza 14m² na osobę.***

W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wielkości powierzchni mieszkalnej i liczby osób zamieszkujących w lokalu dane te powinny być potwierdzone we wniosku przez wynajmującego lub zarządcę (administratora budynku)."

Powyższa redakcja przepisu § 2 powoduje, iż pomieszczenie tymczasowe zostało potraktowane jako lokal mieszkalny, a skutkiem tego osoba przebywająca w pomieszczeniu tymczasowym, w którym powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę przekracza 8m², nie może ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

W załączeniu przedkładamy kopię korespondencji naszego Klienta z Naczelnikiem Wydziału Budynku i Dróg Urzędu Miasta Katowice, z której wynika, iż Urząd Miasta Katowice w taki właśnie sposób interpretuje i stosuje powyższe przepisy prawa miejscowego.

Tymczasem zaś, pomieszczenie tymczasowe nie jest lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. W art. 2 przedmiotowej ustawy, zawierającym definicje pojęć ustawowych, wymienione zostały następujące kategorie lokali i pomieszczeń – cyt.:

„Art. 2 1. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;

5) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m^2, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

5a) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m^2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możności znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m^2 powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m^2 tej powierzchni; (...)"

Przepis art. 4 ust. 2a w/w ustawy stanowi – cyt.: *„W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.[1)]), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.",* zaś zgodnie z treścią art. 25a-25c – cyt.:

"Art. 25a Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

Art. 25b Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Art. 25c Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d."

Analiza logiczna, gramatyczna jak i *ratio legis* powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że ustawodawca stworzył odrębną od „lokali" kategorię – „tymczasowe pomieszczenie", które nie jest lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Definiując „tymczasowe pomieszczenie" ustawodawca w ogóle nie używa terminu „lokal", zaś do „tymczasowego pomieszczenia" trafia osoba, wobec której komornik wykonuje obowiązek opróżnienia z lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c, - to jest – cyt.: „ (...) z *lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika*".

Pomieszczenie tymczasowe z definicji jest przeznaczone do krótkotrwałego pobytu, a tym samym nie stanowi lokalu mieszkalnego – co zostało potwierdzone w orzecznictwie sądów administracyjnych; przykładowo NSA w postanowieniu z dnia 22 lutego 2012 r., sygn.akt I OW194/11 wskazał, iż – cyt: : *„(...) pod pojęciem "lokal mieszkalny" rozumieć należy lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z zakresu tego pojęcia ustawodawca wyłączył pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Użycie w powołanym przepisie zwrotu "w szczególności" wskazuje na jedynie przykładowy charakter wyliczenia. Wszystkie zatem pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, nawet te, które w ustawie nie zostały wprost wymienione, nie stanowią lokali mieszkalnych w rozumieniu powołanej ustawy."*

Zgodnie z treścią 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, rada gminy uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których powinna określać w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu;
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
4. 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;
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
7. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.

Jak wynika z art. 94 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej, organ jednostki samorządu terytorialnego, podejmując prawotwórcze działanie, a więc wydając akty prawa miejscowego, zobowiązany jest czynić to wyłącznie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. W konsekwencji, uchwała wydana w oparciu o przepis prawa ujęty w akcie wyższego rzędu, nie może wykraczać poza ramy zakreślone przez ten przepis, jak też nie może naruszać norm wynikających z innych regulacji ustawowych. Zmodyfikowanie przepisu ustawowego przez akt wykonawczy niższego rzędu w istotny sposób narusza powszechnie obowiązujący porządek prawny.

Rada Miasta Katowice w uchwale nr XXXI/632/16 w sposób niedopuszczalny zmodyfikowała regulację ustawową i zdefiniowała „pomieszczenie tymczasowe" jako lokal mieszkalny i skutkiem tego, wobec treści § 3 ust. 2 i 3 ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI, dochodzi do kuriozalnej konstrukcji prawnej, gdzie według gminy zaspokojone potrzeby mieszkaniowe ma osoba, która w wyniku eksmisji z lokalu mieszkalnego przebywa w

w pomieszczeniu tymczasowym - nawet jeśli przebywa tam już bez tytułu prawnego i gmina jednocześnie wzywa do jego opuszczenia.

Nie znajduje żadnego uzasadnienia stanowisko, iż fakt przebywania w pomieszczeniu tymczasowym, to nie są warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Nasz Klient w dniu 16.05.2016 r. został eksmitowany do pomieszczenia tymczasowego położonego w Katowicach przy ul. , w dniu 16.05.2016 zawarł umowę najmu pomieszczenia tymczasowego na okres trzech miesięcy tj. do dnia 16.08.2016 r. Początkowo eksmisja miała być przeprowadzona do noclegowni dla osób bezdomnych położonej w Katowicach przy ul. Brackiej 18, jednak po naszej interwencji u władz Miasta Katowice, Klient uzyskał skierowanie do pomieszczenia tymczasowego z uwagi na stan zdrowia. Obecnie Miasto Katowice odmawia zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego na dalszy okres i wzywa Klienta do wydania lokalu, a jednocześnie odmawia mu możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (Klient spełnia kryterium dochodowe), gdyż w zajmowanym bez tytułu prawnego pomieszczeniu tymczasowym, ma nadmetraż. – 8,47 m^2 na jedną osobę. W tej sytuacji, by spełnić wymogi określone w § 3 ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI, Klient będący osobą niepełnosprawną powinien zgłosić się do noclegowni, znaleźć się na bruku, by potwierdzić fakt bezdomności.

W związku z powyższym, konieczne jest wyeliminowanie przepisów prawa miejscowego niezgodnych z ustawą, które w ewidentny sposób naruszają prawa mieszkańców gminy - szczególnie osób w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, zagrożonych bezdomnością i marginalizacją społeczną.

Prosimy o udzielenie odpowiedzi, czy Pan Prezydent podziela nasze stanowisko i zainicjuje działania mające na celu wprowadzenie postulowanych zmian w ZASADACH WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE.

W załączeniu:
Pismo Urzędu Miasta Katowice z dnia 11.07.2016 r.
Pismo Urzędu Miasta Katowice z dnia 15.09.2016 r.
Pismo Urzędu Miasta Katowice z dnia 20.02.2017 r.

Z poważaniem
D. Walkiewicz
Dobrosława Walkiewicz
Koordynator Programów