



Katowice, dnia 17.10.2013 r.

**Pierwszy Wiceprezydent  
Miasta KATOWICE**

BD.II.7142.2013.MG

Szanowna Pani  
Joanna Mazurek  
Zastępca Dyrektora Programów  
Stowarzyszenia na Rzecz  
Niepełnosprawnych SPES  
ul. Kościuszki 46  
40-048 Katowice

dot. projektu uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”.

Odpowiadając na złożony formularz zgłoszenia opinii w związku z konsultowanym za pośrednictwem Platformy Konsultacji Społecznych projektem uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” uprzejmie informuję, że przedstawione uwagi nie dotyczą proponowanych w uchwale zmian.

Opisane przez Stowarzyszenie zagadnienie dotyczące możliwości zamiany komunalnych lokali mieszkalnych uregulowane jest w obowiązującej uchwale Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”, natomiast kwestię możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przez osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, wobec których sąd orzekł eksmisję wraz z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Dodatkowo wyjaśniam, co następuje.

### **1. Rodziny i osoby zajmujące lokale w zasobach prywatnych bez tytułu prawnego.**

Osoby, które podjęły decyzję o wynajmie lokalu na wolnym rynku zawarły umowę na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym tj. uzgodniły między sobą warunki najmu w tym wysokość stawki czynszu. W przypadku braku możliwości regulowania umówionego czynszu mogą rozwiązać umowę i wynająć inny lokal.

Osoby te mogą również skorzystać z pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego.

Gmina, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ma obowiązek uchwalenia kryteriów uzasadniających oddanie w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu. Kryteria te muszą być równe dla wszystkich wnioskodawców.

Trudno, osobę, która dobrowolnie zawarła umowę najmu lokalu i doprowadziła do jego zadłużenia traktować w sposób wyjątkowy i odstąpić wobec niej od wymaganych kryteriów (w tym wypadku powierzchniowego). Sytuacja taka mogłaby prowadzić do nierównego traktowania osób ubiegających się o wynajem lokali komunalnych a dodatkowo do celowego zadłużania zajmowanych lokali, z perspektywą łatwiejszego uzyskania lokalu komunalnego.

Informuję również, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, wobec których orzeczona została eksmisja wraz z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy.

## **2. Osoby zajmujące po eksmisji pomieszczenia tymczasowe.**

Zgodnie z art. 25c znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umowę najmu pomieszczenia tymczasowego 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 (...).

Na podstawie art. 14 ww. ustawy sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Tym samym sąd nie może orzec o braku do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego, w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd może natomiast orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w szczególności, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z powodu wykroczenia przez lokatora w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku lub jeżeli lokator ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

W istocie zatem pomieszczenia tymczasowe nie służą docelowemu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, wskazywane są na czas przeprowadzania czynności egzekucyjnych, celem odzyskania przez wierzyciela lokalu. Osoby skierowane do pomieszczenia tymczasowego winny w okresie obowiązywania umowy najmu zaspokoić sobie potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, a po upływie umowy opuścić pomieszczenie.

Na podstawie art. 25d przedmiotowej ustawy prawo do pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli został on zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

O tymczasowym charakterze tych pomieszczeń świadczy również art 25b ww. ustawy, który określa, iż umowa najmu takiego pomieszczenia winna być zawarta na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc, nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Projekt konsultowanej uchwały zakłada, iż umowa najmu pomieszczenia tymczasowego w mieście Katowice zawierana będzie na okres 3 miesięcy (§ 14 ust. 2). Proponuje się również w szczególnych sytuacjach umożliwienie przedłużenia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego na kolejne okresy, po spełnieniu kryterium dochodowego ustalonego analogicznie jak dla lokalu socjalnego (§14 ust. 3).

Jednocześnie informuję, że na podstawie obowiązujących Zasad osobom posiadającym status osoby bezdomnej, potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, przy kwalifikacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przyznawane są dodatkowe punkty, dzięki czemu wzrasta szansa tych osób na ujęcie na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

### 3. Rodziny i osoby wynajmujące lokale o dużej powierzchni mieszkalnej

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale wchodzące w skład innych zasobów mieszkaniowych określa zarówno obowiązująca obecnie uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (§25 i §26) jak i przygotowany projekt zmian.

Wydział Budynków i Dróg tut. Urzędu prowadzi wykaz lokali mieszkalnych zgłoszonych do zamiany, w którym rejestrowane są wnioski osób zainteresowanych zamianą zajmowanych lokali, zamieszkujących zarówno w mieszkaniach komunalnych jak również w innych zasobach mieszkaniowych.

Osoba/rodzina zajmująca komunalny lokal mieszkalny o zbyt dużej jak na potrzeby czy też możliwości utrzymania powierzchni użytkowej może złożyć wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego.

Jednym z priorytetów miasta Katowice są zamiany lokali w ramach zasobu tak, aby wykorzystać posiadane mienie i osiągnąć optymalizację zajmowanej powierzchni w stosunku do wielkości gospodarstw domowych, które zamieszkują w zasobie miasta Katowice.

Z poważaniem

Pierwszy Wiceprezydent  
Miasta Katowice

Krzyszyna Szejna

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Katowice