

Śląski Urząd Wojewódzki  
ul. Jagiellońska 25  
40-032 Katowice

Szanowny Pan  
Jarosław Wieczorek  
Wojewoda Śląski



ul. Kościuszki 46  
40-048 Katowice  
tel. 32 205 38 80

spes@spes.org.pl  
www.spes.org

OPP.14574.DOK.3507.19.DW

Katowice, 14.06.2019 r.

*Szanowny Panie Wojewodo,*

Stowarzyszenie na Rzecz Niepełnosprawnych SPES w Katowicach jest organizacją pozarządową, mającą status organizacji pożytku publicznego. Prowadzimy między innymi Ośrodek Poradnictwa Specjalistycznego, w którym osobom w trudnej sytuacji finansowej oraz osobom niepełnosprawnym świadczona jest pomoc postaci poradnictwa socjalnego i prawnego.

Zwracamy niniejszym uwagę na konieczność wydania przez Wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego w związku z treścią Uchwały NR VIII/146/19 RADY MIASTA KATOWICE z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" opublikowaną w dniu 12.06.2019 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego (poz. 4368) i wstrzymanie jej wykonania w trybie art. 91 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – ponieważ przedmiotowa Uchwała zawiera zapisy sprzeczne z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)

W § 2 w/w Zasad wskazano, iż – cyt.:

*§ 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 w ramach najmu socjalnego,*
- 4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu,*
- 5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,*

Organizacja Pożytku Publicznego  
KRS: 00000 14574  
Bank Pekao S.A.  
55 1240 2959 1111 0000 3126 0611

- 6) *pomieszczenia tymczasowe,*
- 7) *lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę,*
- 8) *lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.*

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego gminy nie mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe – jest to niezgodne z w/w ustawą.

Niezależnie od powyższego, przyjęcie takiego rozwiązania powoduje negatywne skutki prawne w sytuacji osoby, która nadal zajmuje pomieszczenie tymczasowe po zakończeniu umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

Jak wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)

§ 2 1. *Ilekróć 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 lokale 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;*

*(...)*

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<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;*

*(...)*

10) *mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756).*

Art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, iż - cyt.:

1. *W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.*

2. *Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.*

*(...)*

3. *Rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.*

(...)

Art. 25a w/w ustawy stanowi – cyt.:

„Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

Art. 25b w/w ustawy stanowi – cyt.:

„Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.”

Oczywistym jest zatem, że gmina tworzy dwa odrębne zasoby:

- mieszkaniowy zasób gminy
- zasób pomieszczeń tymczasowych,

ten pierwszy gmina może tworzyć i posiadać, ten drugi ma obowiązek tworzyć.

Tymczasowe pomieszczenie nie jest lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu w/w ustawy, jest zupełnie odrębną kategorią i wynika to wprost z definicji ustawowych zawartych w art. 2.

W Komentarzu do Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego autorstwa Katarzyny Zdun – Załęskiej wskazano m.in. iż – cyt.: „*Pomieszczenie tymczasowe nie jest lokalem, co wynika z definicji ustawowej tego pojęcia zamieszczonej w art. 2 ust. 1 pkt 5a, skutkiem czego:*

*1) zasób pomieszczeń tymczasowych nie stanowi części mieszkaniowego zasobu gminy, lecz jest zasobem odrębnym względem niego;*

*2) zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego nie powoduje uzyskania przez najemcę statusu lokatora, a pozostałe przepisy komentowanej ustawy stosuje się tylko w zakresie wskazanym w art. 25e.”*

Nadto zaś, skoro lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, zaś umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony – to lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe.

Wobec powyższego, przepis prawa miejscowego – § 2 pkt 6 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, na mocy którego miasto Katowice może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jako pomieszczenia tymczasowe, jest niezgodny z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższy zapis znajdował się również w poprzedniej uchwale nr XXXI/632/16 z dnia 26.10.2016 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice", przy czym dopiero jego praktyczne zastosowanie zwróciło uwagę na wadliwość przedmiotowego zapisu.

Ośrodek Poradnictwa Specjalistycznego Stowarzyszenia SPES udzielał pomocy niepełnosprawnemu mieszkańcowi Katowic, który został eksmitowany do pomieszczenia tymczasowego. Umowa najmu tegoż pomieszczenia wygasła i Pan R.A. został wezwany do opuszczenia pomieszczenia, które zajmował bez tytułu prawnego. Miasto Katowice odmówiło

Panu R.A. możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (spełniał kryterium dochodowe), gdyż zdaniem Miasta nastąpiła automatyczna zmiana statusu pomieszczenia tymczasowego na lokal mieszkalny po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu tegoż pomieszczenia, zatem Pan R.A. zamieszkiwał od tej pory w warunkach nie kwalifikujących go do poprawy warunków mieszkaniowych (w zajmowanym bez tytułu prawnego pomieszczeniu miał „nadmetraż” – 8,47 m<sup>2</sup> na jedną osobę, a zgodnie z "Zasadami wynajmowania lokali (...)” powierzchnia mieszkalna kwalifikująca go do poprawy warunków mieszkaniowych to nie więcej niż 8m<sup>2</sup> na osobę).

Prosimy w związku z tym o interwencję w ramach rozstrzygnięcia nadzorczego, która spowoduje wyeliminowanie przepisów prawa miejscowego niezgodnych z w/w Ustawą, naruszających prawa mieszkańców Katowic znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów Miasta Katowice.

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby i poinformowanie o sposobie jej rozpatrzenia.

Z poważaniem

  
Dobrosława Walkiewicz  
Koordynator Programów