



Stowarzyszenie SPES
ul. Kościuszki 46/3
40-048 Katowice
www.spes.org.pl
spes@spes.org.pl

OPP.14574.4596.OPK.2024.ES

Katowice, 2024-05-15

Prezydent Miasta Katowice
Szanowny Pan
dr Marcin Krupa

Urząd Miasta Katowice
Ul. Młyńska 4
40-098 Katowice

Szanowny Panie Prezydencie,

Ponawiamy prośbę o spotkanie i rozmowę – o podjęcie działań w kwestii problemu przedstawionego przez Stowarzyszenie SPES w piśmie z dnia 22.12.2023 r. (na które nie otrzymaliśmy odpowiedzi), dotyczącego zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice i tworzenia polityki mieszkaniowej Miasta Katowice, przeciwdziałającej zjawisku bezdomności.

Zwracamy ponadto uwagę na kolejny problem, jaki pojawił się w związku ze zmianą definicji dochodu w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 t.j. z dnia 13.07.2023 z późn. zm.), która weszła w życie z dniem 1.07.2021 r. – począwszy od tej daty, świadczenie pielęgnacyjne nie jest uznawane jako dochód w rozumieniu w/w ustawy. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. nr VIII/146/19 w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”, przez dochód należy rozumieć dochód w rozumieniu w/w ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

Powyższa zamiana definicji dochodu, która niewątpliwie jest korzystna dla beneficjentów dodatku mieszkaniowego oraz szerokiej grupy osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową ze strony gminy, w pewnym aspekcie negatywnie wpłynęła na interesy osób, które ubiegają się o najem lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały. Na przykładzie mieszkanki Katowic, która zgłosiła się z problemem do Ośrodka Poradnictwa Stowarzyszenia SPES:

Pani S. – matka samotnie wychowująca dziecko z niepełnosprawnością, niezdolne do samodzielnej egzystencji, poruszające się na wózku – w 2018 r. złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Miasta Katowice na czas nieoznaczony i została

umieszona na liście oczekujących na zawarcie umowy lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały. Zostały jej przedstawione dwie oferty lokali, jednak z racji tego, iż lokale te nie były dostosowane do potrzeb osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, nie przyjęła ich i oczekuje na przedstawienie kolejnej oferty. W 2023 r. i następnie w 2024 r. Pani S. została poinformowana, że analiza jej sytuacji mieszkaniowej i finansowej wykazała, że wysokość uzyskiwanego przez nią dochodu kwalifikuje ją do ubiegania się o najem socjalny lokalu, nie mniej posiada tytuł prawny do obecnie zajmowanego lokalu (umowa najmu) i jeśli sytuacja finansowa i mieszkaniowa nie ulegnie zmianie na okoliczność przedstawienia propozycji mieszkaniowej, skutkowało to będzie skreśleniem jej z listy oczekujących.

Dochód rodziny Pani S. stanowią: świadczenie pielęgnacyjne pobierane z tytułu opieki nad córką – 2988 zł, świadczenie wychowawcze – 800 zł, zasiłek rodzinny wraz z dodatkiem z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego – 134 zł (124 zł + 110 zł), alimenty na rzecz córki – 650 zł, co daje łącznie 4572 zł i w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym jest to kwota 2286 zł. Oprócz wskazanych dochodów, Pani S. stara się pozyskiwać dodatkowe fundusze na rehabilitację i leczenie córki w formie darowizn i z 1,5 % podatku z PIT.

Pani S. regularnie płaci czynsz za wynajmowany obecnie lokal - prawie 2000 zł miesięcznie - by nie dopuścić do zadłużenia i wypowiedzenia jej umowy najmu i co za tym idzie, do zagrożenia eksmisją. Wobec wysokości czynszu, Pani S. z trudem zaspokaja potrzeby rodziny, a priorytetem jest leczenie i rehabilitacja córki. Ponadto, w winda w budynku zatrzymuje się co 2 piętra – między piętrami – co stanowi poważna barierę architektoniczną.

Pomimo tego, że na potrzeby dwuosobowej rodziny Pani S. dysponuje średnio kwotą 4572 zł, czyli będzie w stanie utrzymać mieszkanie z zasobów Miasta oddane w najem na czas nieoznaczony, jest traktowana wraz z córką jako rodzina, która posiada dochód w kwocie 650 zł. W świetle stanowiska Miasta, aby doprowadzić do poprawy warunków mieszkaniowych rodziny, w której jest dziecko z niepełnosprawnością - Pani S. powinna utracić tytuł prawny do lokalu, czyli doprowadzić do sytuacji krytycznej, by uzyskać pomoc mieszkaniową w postaci najmu socjalnego lokalu, czyli oddania w najem lokalu o obniżonym standardzie. Jest to przecież absurd, zaprzeczenie racjonalności działań jak chodzi o politykę mieszkaniową i realizację ustawowych zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W przygotowanych dla Pani S. pismach zwracaliśmy uwagę, że zapisy uchwały mieszkaniowej należy interpretować i stosować w taki sposób, by służyły wspólnocie samorządowej i zmierzały do poprawy warunków mieszkaniowych jej członków, w tym w szczególności rodzin, w których jest osoba dotknięta niepełnosprawnością. Oceny sytuacji pod kątem spełnienia przesłanek zawartych w uchwale mieszkaniowej należy dokonywać zgodnie z celem, jakemu przepisy te mają służyć – a celem tym z pewnością nie powinno być wykluczenie Pani S. i niezdolnego do samodzielnej egzystencji dziecka – rodziny utrzymującej się ze świadczeń rodzinnych, opiekuńczych i wychowawczych oraz alimentów – z kręgu osób uprawnionych do pomocy mieszkaniowej ze strony gminy czy też faktyczne zmuszenie jej do działań, aby utraciła tytuł prawny do obecnie zajmowanego lokalu, by ubiegać się o przedmiotową pomoc.

Katowicka uchwała mieszkaniowa nie ustanawia dolnego progu dochodu, którego przekroczenie - w dół - powoduje zakaz zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Podstawy tej nie może stanowić § 9 ust. 2 i 3 uchwały. Brak jest zatem w uchwale zapisu, który

wykluczałby możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą, która o to wnioskuje, a której dochód – zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały – uzasadnia zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu. Pani S. nie przekracza kryterium dochodowego w gospodarstwie wieloosobowym, w którym jest małoletnia osoba legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2), więc spełnia przesłankę dochodową, by ubiegać się o oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony. Argumentacja ta nie została niestety przyjęta przez Urząd Miasta Katowice.

Jeśli przyjąć, że świetle regulacji katowickiej uchwały mieszkaniowej, osoby w takiej sytuacji, jak Pani S., nie mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 pkt 1– to wskazana jest zmiana treści uchwały, by to umożliwić. Przedstawiamy przykładowe rozwiązanie:

Osoba, której dochód uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, może ubiegać się o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w § 2 pkt 1, na jej wniosek, jeśli suma pobieranych świadczeń, które nie stanowią dochodu w rozumieniu uchwały, przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,*
- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.*

Prosimy o pochylenie się nad przedstawianymi przez nas problemami i ponownie deklarujemy chęć współuczestniczenia w tworzeniu polityki mieszkaniowej miasta Katowice, przyjaznej mieszkańcom i osobom zagrożonym marginalizacją społeczną.

Z poważaniem


Ewa Szwarczuk

adwokat - konsultant w Ośrodku Poradnictwa SPES

W załączeniu:

Kopia pisma z dnia 22.12.2023 r.

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta Katowice