

Szanowny Pan
dr Marcin Krupa
Prezydent Miasta Katowice

OPP.14574.DOK.3414.19.EB

Katowice, dnia 8.02.2019 r.

Dotyczy: pisma z dnia 17.05.2018 r. BD-II- 7140.279.2018.MG

Szanowny Panie Prezydencie,

W nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji Stowarzyszenie na Rzecz Niepełnosprawnych SPES dziękuje za udzielenie odpowiedzi na kierowane do Urzędu pisma w sprawie podjęcia przez Prezydenta Miasta Katowice działań zmierzających do zmiany zapisów uchwały nr XXXI/632/16 Rady Miasta Katowice z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”.

Z zadowoleniem przyjmujemy stanowisko przedstawione w piśmie z dnia 17.05.2018 r. - które jest zgodne ze stanowiskiem Stowarzyszenia, a w szczególności z przepisami ustawowymi, iż pomieszczenia tymczasowe nie są lokalami mieszkalnymi w rozumieniu 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.).

Natomiast koncepcja o zmianie statusu pomieszczenia tymczasowego na lokal mieszkalny po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa najmu tegoż pomieszczenia, przy przyjęciu że osoba nadal zajmująca to pomieszczenie (już bez tytułu prawnego) ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie kwalifikuje się do poprawy warunków mieszkaniowych, jeśli przekracza kryterium metrażowe - jest w zupełności nie do przyjęcia. Koncepcja ta stanowi obejście przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

Przepis art. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zawiera definicje ustawowe lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego – cyt.:

„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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², 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 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni"

Wygaśnięcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego żadną metodą nie powoduje zmiany standardu, i co za tym idzie - statusu tegoż pomieszczenia, co pozwalałoby na potraktowanie go jako lokal mieszkalny.

Nadto zaś, pomieszczenia tymczasowe nie zostały inkorporowane do kategorii mieszkaniowego zasobu gminy; w myśl art. 25a ustawy – cyt.: „Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.”

W Komentarzu do Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego autorstwa Katarzyny Zdun – Załęskiej wskazano mi.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.”

Fakt zamieszkiwania w pomieszczeniu tymczasowym czy też – w nawiązaniu do terminologii prezentowanej w piśmie z dnia 17.05.2018 r. - w pomieszczeniu, co do którego wygaśa umowa najmu pomieszczenia tymczasowego -to ewidentnie warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, niezależnie od metrażu tegoż pomieszczenia.

Jeśli Miasto Katowice nadal twierdzi, iż w przedstawionej sytuacji naszego klienta, po wygaśnięciu umowy najmu pomieszczenia tymczasowego mieszka on w lokalu mieszkalnym (czyli pomieszczenie tymczasowe przekształciło się automatycznie w lokal mieszkalny), a zatem by starać się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, musi m.in. spełnić kryterium metrażowe (warunki zamieszkiwania kwalifikujące do ich poprawy), prosimy o wskazanie podstawy prawnej takiego stanowiska.

Z wyrazami szacunku



Dobrosława Wolkiewicz
Koordynator Programów

Do wiadomości:

Szanowny Pan

Maciej Biskupski

Przewodniczący Rady Miasta Katowice