



Katowice, dnia 03.02.2015 r.

**Wiceprezydent Miasta
KATOWICE**

BD-II-7140.24.2015.JK

Szanowny Pan
Grzegorz Sikora
Dyrektor Programów
Stowarzyszenia Na Rzecz Niepełnosprawnych SPES
ul. Kościuszki 46
40 – 048 Katowice

W odpowiedzi na pisma Stowarzyszenia z dnia 07.01.2015 r. i 13.01.2015 r. oraz podanie wniesione ustnie przez panią Dobrosławę Walkiewicz do protokołu w dniu 07.01.2015 r. złożone u pani Krystyny Siejna Przewodniczącej Rady Miasta Katowice a przekazane do rozpatrzenia przez tut. Urząd w dniu 09.01.2015 r. w sprawie zmiany zapisów obowiązującej uchwały Nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" w zakresie kryteriów uprawniających do ubiegania się o lokal mieszkalny informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.”

Rada gminy w drodze uchwały tworzy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które zgodnie z art. 21 ust 3 ustawy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 m².

Biorąc pod uwagę zakres uprawnienia wynikający z ww. regulacji, gmina w uchwale musi określić nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego ale również warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy i w tym zakresie uzależnić zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego od aktualnej sytuacji mieszkaniowej osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu.

Zapis umieszczony w § 9 ust. 3, w § 3 ust. 2 i 3 uchwały w brzmieniu „jeżeli w lokalu, w którym zamieszkuje na jedną osobę przypada nie więcej niż 6 m² 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 – nie więcej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej” w żaden sposób nie narusza przepisów art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 3 i art. 23 ustawy.

Powyższe potwierdza się w orzecznictwie, gdzie wskazuje się, iż rada gminy regulując zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obowiązana jest określić przesłanki przedmiotowe, którymi są warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu. Wobec tego warunki mieszkaniowe stanowią obok wysokości dochodu kryterium ustawowe, od spełnienia którego zależy zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2008 r., I OSK 598/08). Powyższe oznacza, iż rada była uprawniona do określenia „warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy” (wyrok NSA z dnia 19 czerwca 2009 r., II OSK 403/08).

Ponieważ zadaniem gminy jest zapewnianie lokali mieszkalnych najuboższemu gospodarstwu domowemu i znajdującym się w najtrudniejszych warunkach mieszkaniowych, wobec czego kryterium powierzchniowe zostało ustalone tak, aby pomoc gminy faktycznie obejmowała osoby najbardziej potrzebujące, których warunki mieszkaniowe kwalifikują się do poprawy.

W przypadku, gdy osoba samotna zajmuje lokal, którego powierzchnia mieszkalna jest większa niż ustalone kryterium, ma już zabezpieczone niezbędne potrzeby mieszkaniowe.

W kwestii osób zajmujących pomieszczenia tymczasowe wskazuję, iż istotą pomieszczenia tymczasowego nie jest zapewnienie stałego miejsca zamieszkania dla osób eksmitowanych. Pomieszczenie wskazywane jest przez gminę celem ochrony osoby eksmitowanej na czas przeprowadzania czynności eksmisyjnych. O tymczasowym charakterze tych pomieszczeń świadczy fakt, iż zgodnie z art. 25b u.o.o.p.l. umowa najmu tymczasowego pomieszczenia może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Po upływie terminu umowy najmu osoba ta winna pomieszczenie tymczasowe opuścić.

Z poważaniem

WICEPREZYDENT MIASTA KATOWICE

Bogumił Sobuła

Do wiadomości:

1. Szanowna Pani
Krystyna Siejna
Przewodnicząca
Rady Miasta Katowice
2. Pani Joanna Mazurek
Zastępca Dyrektora Programu
Stowarzyszenia Na Rzecz Niepełnosprawnych SPES