


Katowice, dnia 03.02.2015 r.

Bm
P. T. W. K.
18.2.15.


BD.II.0003.1.2015.JK

Wpł. 2015 -02- 10

BRM BD-II.KW-00837/15

Szanowny Pan
Jerzy Forajter
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Katowice

W odpowiedzi na interpelację z dnia 26.01.2015 r. w sprawie niezgodności 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” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 13 listopada 2013 r., poz. 6549) z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, po zapoznaniu się z treścią pisma pani Dobrosławy Walkiewicz, Zastępcy Dyrektora Programu Stowarzyszenia Na Rzecz Niepełnosprawnych SPES, przedstawiam stanowisko w sprawie.

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 najuboższym gospodarstwom domowym 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.

Jednocześnie informuję, iż omawiana kwestia była już przedmiotem szczegółowego rozpatrzenia zarówno przez tut. Urząd jak i Radę Miasta Katowice.

W związku z wezwaniem z dnia 16.01.2014 osoby o inicjałach B.S. do usunięcia przez Radę naruszenia prawa polegającego na niezgodnych z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapisami uchwały w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” w zakresie, w jakim wprowadzono kryterium powierzchni dotychczas zajmowanego lokalu jako warunek ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, Rada Miasta Katowice uchwałą nr XLVI/1083/14 z dnia 26 lutego 2014 r. nie uwzględniła wezwania skarżącej do usunięcia naruszenia prawa.

W załączeniu przekazuję kserokopię pisma Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14.05.2014 r. skierowanego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, w którym przedstawione zostało stanowisko Miasta w sprawie, zaopiniowane przez Radcę Prawnego tut. Urzędu.

Niezależnie od powyższego zaznaczyć należy, iż uchwała – jako akt prawa miejscowego – podlega kontroli Wojewody Śląskiego, zgodnie z obowiązującym na dzień uchwalenia art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie oraz rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie trybu kontroli aktów prawa miejscowego ustanowionych przez wojewodę i organy niespolonej administracji rządowej. Promulgacja uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego świadczy, iż nie jest ona – jako akt prawa miejscowego – niezgodna z aktami prawnymi wyższego rzędu, a jej zapisy nie wykraczają poza upoważnienie ustawowe.

Z poważaniem

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miasta
2. Wydział Organizacji i Zarządzania

WICEPREZYDENT MIASTA KATOWICE

Bogumił Sobuła