

Katowice, 17.05.2018 r.

**PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA KATOWICE**

BD-II-7140.219.2018.MG

**Szanowna Pani
Dobrosława Walkiewicz
Koordynator programów
Stowarzyszenie na Rzecz Niepełnosprawnych
SPES
ul. Kościuszki 46
40-048 Katowice**

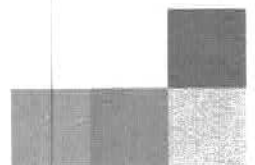
dot.: OPP.14574.3136.18.O.EB

W odpowiedzi na kierowane do tut. 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” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 9 listopada 2016 r. poz. 5696 z późn. zm.) w zakresie określonych w § 3 ust. 2 i ust. 3 kryteriów niezbędnych do spełnienia przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony 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 80m².



Biorąc pod uwagę zakres uprawnienia wynikający z ww. regulacji, gmina w uchwale winna określić nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

W mieście Katowice jako „warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy” przyjęto kryterium powierzchni mieszkalnej (pokoi) przypadającej na jedną osobę w zajmowanym przez wnioskodawcę lokalu, która nie może przekraczać 8 m² lub w określonych przypadkach 14 m².

Powyższe kryterium musi zostać spełnione łącznie z kryterium dochodowym uprawniającym do ubiegania się o lokal mieszkalny na czas nieoznaczony.

Ponieważ zadaniem gminy jest zapewnianie lokali mieszkalnych najuboższym gospodarstwom domowym i znajdującym się w najtrudniejszych warunkach mieszkaniowych, powyższego kryterium powierzchniowego nie bada się jedynie w przypadku osób, które posiadają status bezdomności potwierdzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Z przedstawionych dokumentów wynika, iż punktem wyjściowym do wystąpienia przez Stowarzyszenie z przedmiotowym wnioskiem jest sytuacja mieszkaniowa osoby zajmującej obecnie bez tytułu prawnego wskazane uprzednio na okres trzech miesięcy pomieszczenie tymczasowe przy ul.

w Katowicach, którego umowa najmu nie została przedłużona z uwagi na niespełnienie wymaganego w tym zakresie kryterium dochodowego, a złożony przez tę osobę wniosek o przydział lokalu z zasobu miasta Katowice na zasadach ogólnych określonych w ww. uchwale został rozpatrzony negatywnie z powodu niespełnienia kryterium powierzchniowego.

Pomieszczenia tymczasowe nie służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wskazywane są na potrzeby realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, na krótki czas. Na ich tymczasowy charakter wskazują przepisy samej ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którą umowa najmu pomieszczenia tymczasowego winna być zawarta na czas określony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Pomieszczenia tymczasowe w mieście Katowice wskazywane są na czas określony 3 miesięcy z możliwością przedłużenia umowy najmu na kolejny okres w przypadku spełnienia określonego kryterium dochodowego. W przypadku braku podstaw prawnych do zawarcia kolejnej umowy najmu takiego pomieszczenia, osoba zamieszkująca ma obowiązek je opuścić.

W omawianym przypadku lokal mieszkalny przy ul. _____ został przeznaczony do zadysponowania jako pomieszczenie tymczasowe na potrzeby realizacji konkretnego wyroku sądowego.

O tym, że lokal przy ul. _____ był pomieszczeniem tymczasowym stanowiła umowa najmu zawarta na 3 miesiące. Po wygaśnięciu umowy, jest to lokal mieszkalny, który osoba zajmuje bezprawnie i z tego tytułu naliczane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Osoba ta, wobec braku podstaw prawnych do dalszego w nim przebywania winna lokal opuścić. Do czasu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, może skorzystać z pomocy odpowiednich instytucji, np. MOPS.

Ponieważ reprezentowana przez SPES osoba pomimo obowiązku opuszczenia, nadal użytkuje lokal, będący uprzednio pomieszczeniem tymczasowym, do rozpatrzenia złożonego przez nią wniosku o przydział mieszkania na zasadach ogólnych wzięto pod uwagę powierzchnię mieszkalną (pokoi) zajmowanego lokalu tak, jak ma to miejsce w przypadku każdego innego wnioskodawcy. Osoba ta nie może zostać uznana za osobę bezdomną, a sam fakt bezumownego korzystania przez wnioskodawcę z lokalu nie stanowi o spełnieniu określonego kryterium powierzchniowego.

Obowiązujące w mieście Katowice przepisy prawa miejscowego dotyczące przydziału lokali mieszkalnych są zgodne z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Biorąc powyższe pod uwagę nie widzę podstaw do podejmowania działań zmierzających do zmiany „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” we wnioskowanym przez Stowarzyszenie zakresie.

Z poważaniem,

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA KATOWICE

Bogumił Sobuła

Do wiadomości:

1.Sz.P. Krystyna Siejna
Przewodnicząca Rady Miasta Katowice

BRM.0004.9.2018

2. aa.

Prowadzący sprawę:

Maciej Gazda, Wydział Budynków i Dróg
tel. 32/259-32-95