

Katowice, 04.11.2020 r.



ul. Kościuszki 46
40-048 Katowice
tel. 32 205 38 80
www.spcs.org.pl

**Prokuratura Okręgowa
w Katowicach
Wydział VI Sądowy
ul. Wita Stwosza 31
40-042 Katowice**

OPP.14574.DOK4015.20.ES

Szanowni Państwo,

Zwracamy się z niniejszym o rozważenie przez Prokuraturę Okręgową w Katowicach wniesienia skargi na akt prawa miejscowego na podstawie art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U.2019.2325 t.j. z dnia 2019.11.28) celem spowodowania usunięcia niezgodności z prawem Uchwały nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali chodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" opublikowanej w dniu 12.06.2019 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego (poz. 4368).

Już raz dzięki działaniom SPES Rada Miasta Katowice w uchwale nr XXXVI/700/17 z dnia 2 lutego 2017 r. dokonała zmiany dotychczas obowiązujących ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA KATOWICE w zakresie kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W podjętym postępowaniu sądowym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: I OSK 1296/16, przy udziale Prokuratora Prokuratury Apelacyjnej w Katowicach oddalający skargę kasacyjną Rady Miasta Katowice od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie skargi Pana H.S.), wykazaliśmy, że przepisy prawa miejscowego zostały wydane z przekroczeniem delegacji z ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

W praktyce Ośrodka Poradnictwa Specjalistycznego, w którym udzielamy pomocy w postaci poradnictwa socjalnego i prawnego osobom w trudnej sytuacji finansowej oraz osobom niepełnosprawnym dostrzegamy, iż pomimo wprowadzenia zmian stosownie do w/w. wyroku obecnie obowiązująca Uchwała nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali chodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" w dalszym ciągu jest niezgodna z przepisami ustawy o ochronie praw

lokatorów i godzi w osoby ubogie "skazując" je na utratę dachu nad głową. Zgłaszają się do nas osoby, którym Miasto Katowice odmawia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, błędnie uznając, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Jest to wynikiem tego, że Rada Miasta Katowice w sposób niedopuszczalny zmodyfikowała regulację ustawową i zdefiniowała pomieszczenie tymczasowe, jako lokal mieszkalny. Skutkiem tego dochodzi do kuriozalnej konstrukcji prawnej, gdzie według gminy zaspokojone potrzeby mieszkaniowe ma osoba, która w wyniku eksmisji z lokalu mieszkalnego przebywa w pomieszczeniu tymczasowym – nawet, jeśli przebywa tam już bez tytułu prawnego i gmina jednocześnie wzywa do jego opuszczenia (w przypadku, gdy przekroczone jest kryterium dochodowe do lokalu socjalnego). Chcemy doprowadzić do zmiany prawa miejscowego celem wyeliminowania przepisów niezgodnych z ustawą, naruszających prawa mieszkańców Katowic znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, by mogli godnie - bez "zmuszania" do przyjęcia statusu osoby bezdomnej - ubiegać się o lokal komunalny.

Zwracamy uwagę, że przedmiotowa Uchwała zawiera zapisy sprzeczne z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.)

W § 2 w/w Zasad wskazano, iż – cyt.:

§ 2 Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice mogą być wynajmowane jako:

- 1) lokale o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 ustawy,*
- 2) lokale zamienne,*
- 3) lokale w ramach najmu socjalnego,*
- 4) lokale o czynszu ustalonym w przetargu,*
- 5) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,*
- 6) pomieszczenia tymczasowe,*
- 7) lokale oddawane w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę,*
- 8) lokale przeznaczone na wykonywanie zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.*

W § 3 ust. 2 w/w Zasad wskazano, iż – cyt.:

2. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, spełniającą kryterium dochodowe określone w ust. 1, która zamieszkuje w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 8m² 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 oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie więcej niż 14m² powierzchni mieszkalnej.

W przypadku braku miejsca zamieszkania należy udokumentować fakt bezdomności, który potwierdza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

3. Umowa najmu lokalu, o którym mowa w § 2 pkt 1, może być zawarta z osobą, której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza górnej granicy dochodu określonej w ust. 1 i która spełnia łącznie n/w kryteria:

1) dotychczas zamieszkuje w lokalu mieszkalnym na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności zajmowanego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego,

2) w zajmowanym lokalu powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie przekracza 8m², 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 oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy lub małoletniego zamieszkującego z wnioskodawcą legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji - nie przekracza 14m² na osobę.

W przypadku niemożności ustalenia przez miasto Katowice wielkości powierzchni mieszkalnej i liczby osób zamieszkujących w lokalu dane te powinny być potwierdzone we wniosku przez wynajmującego lub zarządcę (administratora budynku).

Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego gminy nie mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe – jest to niezgodne z w/w ustawą.

Niezależnie od powyższego, przyjęcie takiego rozwiązania powoduje negatywne skutki prawne w sytuacji osoby, która nadal zajmuje pomieszczenie tymczasowe po zakończeniu umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

Jak wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)

§ 2 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;

(...)

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;

(...)

10) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756).

Art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, iż - cyt.:

1. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

(...)

3. Rada gminy może wydzielić w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

(...)

Art. 25a w/w ustawy stanowi – cyt.:

„Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem.

Art. 25b w/w ustawy stanowi – cyt.:

„Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.”

Oczywistym jest zatem, że gmina tworzy dwa odrębne zasoby:

- mieszkaniowy zasób gminy
- zasób pomieszczeń tymczasowych,

ten pierwszy gmina może tworzyć i posiadać, ten drugi ma obowiązek tworzyć.

Tymczasowe pomieszczenie nie jest lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu w/w ustawy, jest zupełnie odrębną kategorią i wynika to wprost z definicji ustawowych zawartych w art. 2.

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.”

Nadto zaś, skoro lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, zaś umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony – to lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe.

Wobec powyższego, przepis prawa miejscowego – § 2 pkt 6 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, na mocy którego miasto Katowice może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jako pomieszczenia tymczasowe, jest niezgodny z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższy zapis znajdował się również w poprzedniej Uchwale nr XXXI/632/16 z dnia 26.10.2016 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice", przy czym dopiero jego praktyczne zastosowanie zwróciło uwagę na wadliwość przedmiotowego zapisu.

W wystąpieniach do Urzędu Miasta Katowice (pisma z dnia 17.05.2017 r., z dnia 14.09.2017 r., z dnia 11.01.2018 r., z dnia 06.04.2018 r.) zwracaliśmy uwagę, iż pomieszczenie tymczasowe nie jest lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zatem osoba w nim przebywająca nie może być uznana za taką, która za zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i powierzchnia zajmowanego pomieszczenia tymczasowego nie może być brana pod uwagę, jako kryterium powierzchniowe przy staraniach o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

Swoje stanowisko Miasto Katowice wyraziło w piśmie z dnia 17.05.2018 r. Wprawdzie zgodziło się z opinią SPES, że pomieszczenie tymczasowe nie jest lokalem mieszkalnym, przedstawiło natomiast koncepcję, iż po wygaśnięciu umowy najmu pomieszczenia tymczasowego, pomieszczenie to staje się lokalem mieszkalnym.

Wystąpiliśmy o wskazanie podstawy prawnej tegoż stanowiska i otrzymaliśmy odpowiedź – pismo z dnia 22.07.2019 r. - w której Urząd Miasta Katowice po ponownej analizie formalno-prawnej zgodził się z naszym stanowiskiem, że pomieszczenie tymczasowe, po wygaśnięciu okresu umowy najmu, na jaki została zawarta, zachowuje status pomieszczenia tymczasowego. Jednakże w ocenie Urzędu nie stanowi to podstawy do zmiany przepisów prawa miejscowego ani też do zmiany praktyki stosowania kryterium powierzchniowego, określonego w § 3 ust. 2 i 3 Zasad w przypadku osób przebywających

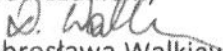
w pomieszczeniu tymczasowym, a ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobów gminy.

Zwróciliśmy się również do Wojewody Śląskiego w piśmie z dnia 14.06.2019 r. o ocenę zgodności z prawem uchwały Rady Miasta Katowice. Zdaniem Wojewody Śląskiego zachodzą przesłanki do zakwestionowania legalności uchwały w całości – stanowisko wyrażone w piśmie Zastępcy Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego z dnia 03.09.2019 r.

Jednakże do dnia dzisiejszego Wojewoda Śląski nie wniósł skargi na Uchwałę nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali chodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice".

W związku z powyższym, prosimy o rozważenie przez Prokuraturę Okręgową w Katowicach wniesienia skargi na akt prawa miejscowego.

Z poważaniem,


Dobrosława Walkiewicz
Koordynator Programów

Zał. 13

1. Pismo SPES z dnia 17.05.2017 r.
2. Pismo SPES z dnia 14.09.2017 r.
3. Pismo SPES z dnia 11.01.2018 r.
4. Pismo SPES z dnia 06.04.2018 r.
5. Pismo Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Katowice z dnia 17.05.2018 r.
6. Pismo SPES z dnia 14.06.2018 r.
7. Pismo SPES z dnia 03.04.2019 r. do Rzecznika Praw Obywatelskich
8. Pismo SPES z dnia 14.06.2019 r. do Wojewody Śląskiego
9. Pismo Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Katowice z dnia 22.07.2019 r.
10. Pismo Zastępcy Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 03.09.2019 r.
11. Pismo Biura Rzecznika Praw Obywatelskich do wiadomości SPES z dnia 02.04.2020 r.
12. Pismo SPES do Zastępcy Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 18.06.2020 r.
13. Pismo SPES do Zastępcy Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 03.09.2020 r.