

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.46.2013

080713 - 24 94

Poznań, dnia 8 lipca 2013 r.

**Szanowna Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 19 czerwca 2013 r. interpelację Pani Radnej w sprawie udzielenia pomocy mieszkaniowej osobie zamieszkałej w budynku przy ul. Ptaszkowskiej w Poznaniu, uprzejmie wyjaśniam:

Z poczynionych ustaleń w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wynika, co następuje:

Wniosek zainteresowanej dotyczący udzielenia pomocy mieszkaniowej wpłynął do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w dniu 2 sierpnia 2012 roku.

Zgodnie z obowiązującym wówczas trybem tj. uchwałą Nr LXI/841/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania*, przez osoby które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, rozumie się osoby, które między innymi zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub też więcej niż 5 m², lecz lokal nie spełnia warunków określonych w przepisach prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Powierzchnia pokoju zajmowanego przez wnioskującą wynosi 16 m².

W związku z powyższym pismem z dnia 23 sierpnia 2012 r. poinformowano zainteresowaną, że z uwagi na niespełnienie kryterium braku zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wniosek został rozpatrzony negatywnie.

Jednocześnie nadmienić należy, że na mocy obecnie obowiązujących przepisów tj. uchwały Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2013 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania* zwiększono kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w przypadku osoby samotnej do 10 m² – jednak i tego kryterium wnioskująca nadal nie spełnia.

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

W dniu 16 października 2010 roku zainteresowana zawarła na czas nieokreślony „umowę najmu domku” położonego przy ul. Ptaszkowskiej 12, mając świadomość, iż jest to zaadaptowany budynek gospodarczy. Wnioskodawczyni nie wyjaśniła, dlaczego wynajęła budynek gospodarczy, a nie lokal mieszkalny lub część (pokój) lokalu mieszkalnego. Z umowy najmu jednoznacznie wynika, że przedmiotem najmu jest domek składający się z pokoju, kuchni i łazienki. W treści umowy strony podały, że najemca będzie odpowiadał za eksploatację i stan mieszkania. Trudno było więc na podstawie wykazanych okoliczności domniemywać inny stan niż opisywany przez wnioskodawcę.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że najemczynie posiadała tytuł prawny do lokalu spółdzielczego, który – zgodnie z jej oświadczeniem – dobrowolnie zdała. Fakt ten uzasadniła względami rodzinnymi.

W sytuacji, gdy wnioskodawca oświadcza, że w zajmowanych przez niego pomieszczeniach nie powinno się zamieszkiwać, Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zwraca się o przedłożenie opinii technicznej wydanej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane. Obecnie Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zwróci się do najemcy o dostarczenie opinii określającej stan techniczny zajmowanych pomieszczeń. W zależności od uzyskanej opinii technicznej wniosek zainteresowanej zostanie ponownie rozpatrzony przy tworzeniu listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu w 2014 r., bądź zostanie podtrzymana wydana wcześniej decyzja.

Odnosnie rozbieżności pomiędzy stanowiskiem Poznańskiego Centrum Świadczeń a Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w przedmiocie ustalenia, czy wnioskująca zajmuje pomieszczenia spełniające warunki techniczne na stały pobyt ludzi informuję, że wynika ona z odrębnych przepisów obowiązujących przy rozpatrywaniu wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz udzielenia pomocy mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 05.31.266 ze zmianami) przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Wynajęty przez wnioskującą budynek zaspokaja jej potrzeby mieszkaniowe.

* Miasto know-how

Przepis art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zmianami) stanowi, że dodatek mieszkaniowy, z zastrzeżeniem art. 7 ust. 3 i 4, przysługuje:

- 1) najemcom oraz podnajemcom **lokali mieszkalnych**,
- 2) osobom mieszkającym w **lokalach mieszkalnych**, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do **lokalu mieszkalnego**,
- 3) osobom mieszkającym w **lokalach mieszkalnych** znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych **lokali mieszkalnych**,
- 4) innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego **lokalu mieszkalnego** i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- 5) osobom zajmującym **lokal mieszkalny** bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im **lokal** zamienny albo socjalny.

Z powołanego przepisu wynika więc, że jednym z warunków przyznania dodatku mieszkaniowego jest ustalenie, iż wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego dotyczy osoby zajmującej lokal mieszkalny. Ustawa o dodatkach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia lokalu mieszkalnego, należało zatem odwołać się do rozumienia pojęcia lokalu mieszkalnego użytego w przepisach prawa budowlanego. Skoro prawodawca nie podaje w ustawie o dodatkach mieszkaniowych definicji legalnej lokalu mieszkalnego, to znaczenie tego pojęcia należało zdekodować w oparciu o przepisy prawa normujące **pojęcie lokalu** i dokonujące kategoryzacji **lokali** na **mieszkalne** i inne. W myśl § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) mieszkaniem jest zespół pomieszczeń **mieszkalnych** i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającą stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Z kolei według § 3 pkt 8 cyt. powyżej rozporządzenia budynkiem gospodarczym jest budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych. Kolejne przepisy powołanego rozporządzenia, w tym § 90 i następne, określają

warunki techniczne jakie muszą spełniać **mieszkania**. Są to warunki dotyczące między innymi dostępności światła naturalnego do mieszkania, minimalnych wysokości ścian, itp. Zatem prawodawca dzieli budynki i lokale na mieszkalne oraz inne kategorie - biorąc pod uwagę ich przeznaczenie, a także parametry techniczne.

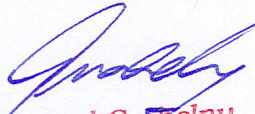
O przypisaniu danemu lokalowi cechy lokalu mieszkalnego nie przesądza faktyczne zamieszkiwanie, lecz przeznaczenie lokalu określone w aktach administracyjnych na etapach planowania przestrzennego i pozwolenia na budowę, co z kolei łączy się z tym, iż lokal mieszkalny musi spełniać prawem przewidziane warunki techniczne. Pierwotne przeznaczenie danego lokalu na cel inny niż mieszkaniowy nie przesądza o niemożności zmiany sposobu użytkowania lokalu, co potwierdzają przepisy art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 71 ustawy Prawo budowlane.

Dopóki jednak taka zmiana nie zostanie dokonana to lokal nie może być uznany za mieszkalny dla potrzeb postępowania w przedmiocie przyznania dodatku mieszkaniowego.

Powyższe stanowisko potwierdza orzecznictwo sądowoadministracyjne (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 15 listopada 2011 r., sygn. akt II SA/Bk 635/11 oraz wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 06 grudnia 2011 r., sygn. akt III SA/Kr 64/11 i z dnia 06 listopada 2012 r., sygn. III SA/Kr 1111/11).

W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że pomieszczenia zajmowane przez stronę, pomimo czynionych starań, nie stanowią lokalu mieszkalnego, lecz mają status budynku gospodarczego. Wynajmujący w piśmie z dnia 17 maja 2013 r. wyjaśnił bowiem, że wynajmowany lokal wyposażony jest w prąd, gaz i podlicznik na wodę. Niemniej stwierdził, że budynek, w którym mieszka najemca jest budynkiem gospodarczym, wybudowanym w 1981 r. Jak podkreślił na tego typu inwestycję pozwolenie na budowę nie było wymagane.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl