

324

~~07.08.2017 Białystok~~WPLYNEŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (13)

Dnia

2017 -08- 07

Załączniki szt.

Rada Miasta Białystok

Ul. Słonimska 1

15-950 Białystok

Petycja

o podjęcie stanowczych kroków celem realizacji praw mieszkańców Białegostoku wynikających m.in. z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przepisów Kodeksu Cywilnego oraz Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych Społecznych i Kulturalnych, w sprawie zapisów w Uchwale NR XXXIV/376/12 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok, t.j.

1. Dyskwalifikacji osób wynajmujących stancje z możliwości ubiegania się o mieszkanie z zasobów mienia komunalnego, w tym także uwzględnienia ceny wynajmu stancji niezależnej od metrażu, który mimo przekroczenia wytycznych w przeliczeniu na osoby wspólnie zamieszkujące, uniemożliwia poprawę sytuacji materialnej osoby/rodziny poprzez dostęp do mieszkania z zasobów gminy. – niedopuszczalna przesłanka negatywna
(Rozdział 3 § 11 pkt 2 niniejszej uchwały oraz Rozdział 4 § 13 ust 8 w nawiązaniu do pkt 6 – tabela L.p. I – warunki mieszkaniowe)
2. Wysokości kaucji przy podpisywaniu umów najmu mieszkań z zasobów mienia komunalnego (Rozdział I § 6 pkt 2)
3. Zasad kwalifikacji osób ubiegających się o mieszkania o lepszym standardzie dyskryminujące osoby o niższych dochodach (mieszkania komunalne/mieszkalne)- kryterium dochodowe (Rozdział 2 § 8.1 i 2)

4. Zasad lokowania grup wrażliwych społecznie w lokalach socjalnych o obniżonym standardzie - w tym w lokalizacjach powszechnie znanych jako niebezpieczne nie wykluczając przy tym zagrożenia demoralizacją małoletnich.
5. Niedopuszczalnego „wymuszonego” przyjęcia lokalu mieszkalnego
6. Niewyrażania zgody na zamianę zadłużonego mieszkania na mniejsze do czasu spłaty zadłużenia (rozdział 5 § 15, pkt 4, §16 pkt. 2,

które pozostawione w formie niezmienionej prowadzą do zagrożeń związanych z ubóstwem i wykluczeniem społecznym grup szczególnie wrażliwych, demoralizacji dyskryminacji i bezdomności.

AD.1. Dyskwalifikacja osób wynajmujących stancje z możliwości ubiegania się o mieszkanie z zasobów mienia komunalnego

Fragment wniosku o wynajęcie lokalu mieszkalnego/socjalnego z zasobów gminy (Białystok):

Oświadczenia:

I. Oświadczam, że nie posiadam i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają prawa do własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa najmu lokalu towarzystwa budownictwa społecznego, najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, **najmu lokalu stanowiącego własność osób prywatnych.**

Zwracamy uwagę na fakt, że lokal (mieszkanie) wynajmowane od osoby prywatnej (stancja) nie uprawnia w praktyce do ubiegania się o obniżkę czynszu, zaś ceny najmu są krytycznie wysokie- **kwota 1000zł – 1200zł odprowadzana właścicielowi plus czynsz odprowadzany do spółdzielni – stanowi czynsz najemcy.** Najczęściej są to mieszkania umeblowane, bez prawa meblowania wg własnych potrzeb i posiadanych, zgromadzonych ruchomości. Najemca nie ma prawa przeprowadzania gruntownych remontów, w tym – wykładania glazur, terakot, wymiany stolarki okiennej, wywożenia dotychczasowego umeblowania (wynajmującego) w inne miejsce, na czas zamieszkiwania. **Lokale te nie służą polepszania sytuacji bytowej najemcy, zmuszonego poniekąd do wynajmowania stancji, by nie zostać wraz z całą rodziną osobą bezdomną, służą zaś celom zarobkowym wynajmującego.** Takie mieszkania są stricte komercyjne- nie chronią przed bezdomnością, część właścicieli mieszkań

prywatnych, przeznaczonych na wynajem, nie wyraża zgody na zameldowanie. **Mieszkania z zasobów gminy mają na celu ochronę osoby/rodziny przed wyzyskiem i poprawą sytuacji materialno-bytowej lokalnej społeczności - gwarantują zameldowanie.** Przy czym należy zwrócić szczególną uwagę, że ceny najmu stancji nie są uzależnione od metrażu- za mieszkanie 40 m, obecnie płaci się tyle samo co za mieszkanie 85 metrowe- ok. 1700-1900zł wynajmującemu. Dlatego też, uniemożliwienie osobom wynajmującym stancje ubiegania się o mieszkanie z zasobów gminy, stanowi naruszenie art. 5 KC oraz wielu innych dyrektyw wymienionych poniżej i **przeczy przeznaczeniu mieszkań z zasobu gminy- tudzież wyklucza osoby o trudnej sytuacji materialno-bytowej. Kuriozalnym przy tym jest dyskwalifikowanie osób, które za najem stancji płacą np. 1300zł - 1800zł miesięcznie, przy czym ze względu na sam fakt wynajmu mieszkania od osoby prywatnej są dyskwalifikowane z możliwości ubiegania się o wynajem mieszkania z zasobów gminy, gdzie ich dochód, w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Z2013 r., poz.966 z póź. Zm) por. (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), kwalifikuje je zaledwie do wynajmu mieszkania socjalnego.**

Przykład: samotna matka trójki dzieci wynajmuje stancję za 1400-1800zł, dochód-

1. Świadczenie alimentacyjne wypłacane z Funduszu Alimentacyjnego – 500zł, alimenty od ojca na rzecz dwójki dzieci: 1500zł, zasiłek rodzinny z dodatkiem na trzecie dziecko- 480zł, świadczenie wychowawcze – 1500zł = 3980zł / 4 – 995zł - dochód faktyczny
2. Dochód wg Uchwały Rady Miasta- 2480zł /4 = 620zł – możliwość ubiegania się jedynie o lokum socjalne o obniżonym standardzie
3. Przepisy uchwały uniemożliwiają osobie, która ma wg uchwały na tyle niski dochód by ubiegać się o mieszkanie komunalne- ubieganie się o jakiegokolwiek lokum z zasobów gminy, przepisy **zmuszają wręcz do pogarszania bytu danej rodziny poprzez wynajem stancji przez osoby, które nie mają:**
 - a) **TYTUŁU PRAWNEGO W POSTACI AKTU WŁASNOŚCI MIESZKANIA,**
 - b) **TYTUŁU PRAWNEGO W POSTACI UMOWY NAJMU ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ ANI ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ**

Powyższy przykład stanowi o sprzeczności logicznej, którą jasno widać po zapoznaniu się z obowiązującymi obecnie przepisami na terenie miasta Białystok, które to zezwalają na dyskwalifikowanie wielu potrzebujących osób/rodzin już na samym wstępie rekrutacji, pozostawiając bez rozpoznania ich sytuację materialno-bytową. Stanowi to naruszenie artykułu 5 KC, art. 32, art. 37 § 1., art. 71 § 1, **art. 75 § 1** Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 11 Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych Społecznych i Kulturalnych

- Na podstawie art. 75 KRP, na władzach publicznych ciąży obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności obowiązek przeciwdziałania bezdomności oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.
- Art. 11 MPPGŚiK przewiduje prawo do odpowiedniego poziomu życia każdej osoby i jej rodziny, uwzględniając przy tym MIESZKANIE ORAZ STAŁE POLEPSZANIE WARUNKÓW BYTOWYCH

Tudzież zacytuję Rzecznika Praw Obywatelskich, Adama Bodnara (źródło: IV.7217.2.2016/JS):

Wymienione w art. 75 Konstytucji RP trzy podstawowe sfery aktywności władz publicznych (przede wszystkim władzy ustawodawczej i wykonawczej) oznaczają powinność prowadzenia skoordynowanych ze sobą oraz komplementarnych polityk społeczno-gospodarczych w dziedzinie mieszkalnictwa.

Z uwagi na konstytucyjną zasadę pomocniczości (wyrażoną w preambule Konstytucji RP) władze publiczne powinny koncentrować się na działaniach wspierających obywateli w ich dążeniach do uzyskania własnego mieszkania, czyli do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W tej dziedzinie warto odnotować osiągnięcia państwa polegające na stworzeniu warunków do uprawiania na szeroką skalę działalności deweloperskiej.

Jednakże władze publiczne nie mogą tracić z oczu potrzeb osób gorzej sytuowanych, żyjących w niedostatku, a nawet w ubóstwie. Na tym polu na władzach publicznych ciąży obowiązek przeciwdziałania bezdomności i wspierania budownictwa socjalnego oraz komunalnego. W tej sferze wymagana jest przy tym większa aktywność ze strony władz publicznych, a zwłaszcza ze strony władzy wykonawczej. By zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach bądź pozbawionych dochodów nie jest wystarczające wykreowanie ram prawnych, w obrębie których mogą działać jednostki i przedsiębiorcy, lecz potrzebne jest, a nawet niezbędne dysponowanie odpowiednią pulą mieszkań socjalnych i mieszkań komunalnych przeznaczonych dla osób znajdujących się w gorszej sytuacji materialnej bądź żyjących w ubóstwie.

Pragnę przy tym przypomnieć, że prawo do mieszkania, statutowane w art. 75 Konstytucji RP, ma na względzie nie walor majątkowy mieszkania, lecz możliwość zaspokojenia **osobistej** potrzeby mieszkaniowej, którą ma każda jednostka i której zaspokojenie warunkuje możliwość poszanowania godności człowieka. Każdy zatem musi mieć mieszkanie, lecz nie każdy musi być właścicielem mieszkania.

Mając na względzie osobisty aspekt potrzeb mieszkaniowych obywateli Konstytucja nakazuje władzom publicznym ustanowienie ochrony praw lokatorów w drodze ustawy (art. 75 ust. 2 Konstytucji RP). **Ochrona lokatorów musi jednocześnie tworzyć warunki do życia bez ryzyk związanych z zagrożeniem zdrowia, prywatności i bezpieczeństwa** (art. 76 Konstytucji RP), jak również zabezpieczać lokatorów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, w tym przeciwko niezasadnie wysokimi czynszami (art. 76 Konstytucji RP).

Ustawą mającą na celu realizację tych elementów prawa do mieszkania, z którą wiąże się problematyka prawna najmu lokali mieszkalnych i ochrona lokatorów, jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.; nazywana dalej „**ustawą o ochronie praw lokatorów**”). Ustawa ta w art. 4 zobowiązuje gminy do tworzenia

- 4 -

warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz **nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach**. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, została zobowiązana do zapewniania osobom potrzebującym lokali socjalnych i lokale zamiennych. Zadania w tym zakresie gminy wykonują jako zadania własne, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. **Na realizację powyższych zadań gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa.**

Tu też należy zwrócić uwagę na fakt, że Komisja Europejska (*dokument: RADA UNII EUROPEJSKIEJ Bruksela, 12 grudnia 2001 15223/01 SOC 538 ECOFIN 400 EDUC 161 SAN 167*) we Wspólnym Raporcie na temat Reintegracji Społecznej zauważa, iż : „Biorąc pod uwagę znaczenie wydatków mieszkaniowych w całkowitym budżecie gospodarstw domowych (przeciętnie 25% w UE), wyższe czynsze mają szczególnie silnie negatywny wpływ na rezydualne dochody gospodarstw domowych o niższych dochodach, często ściągając je poniżej granicy biedy.” – przy czym w Polsce wynajem mieszkania, niejednokrotnie z przymusu, na wolnym rynku pochłania ok. 50% dochodów a w myśl ustawy o dodatkach mieszkaniowych ponad 100% (!!!!!)

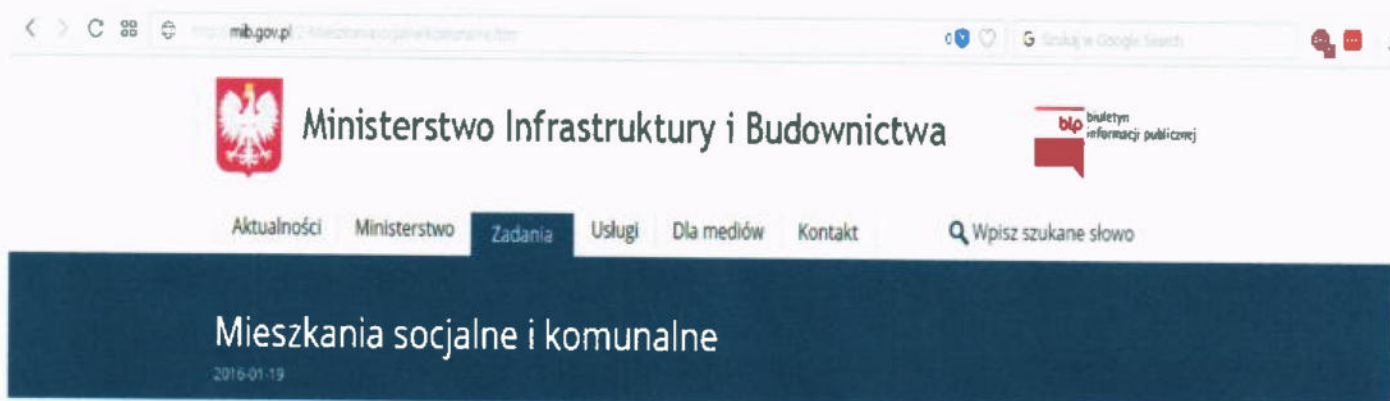
Nie sposób też się nie zgodzić z twierdzeniem zawartym ww. Raporcie, iż „Wraz z coraz mniejszą pulą dostępnych mieszkań o rozsądnych cenach w dolnych obszarach rynku mieszkaniowego, coraz więcej gospodarstw domowych, nieposiadających odpowiedniej siły nabywczej, wypychanych jest na segment rynku mieszkań na wynajem.”

Tu też należy zwrócić uwagę na fakt, iż Uoopl w art. 23 ust 2 oraz w art. 25 wyraźnie wskazuje na **lokale socjalne** nie zaś na mieszkania komunalne/mieszkalne, na co też zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w treści uzasadnienia wyroku z dnia 2 czerwca 2011 roku II SA/Go 239/11, przytaczając treści: NSA z dnia 17 listopada 2004 r. w sprawie I OSK 883/04, LEX nr 164541, wyroku Wojewódzkiego Sąd Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 5 października 2005r w spr. II SA/Wr 110/03, z dnia 22 stycznia 2008 roku w sprawie IV SA/Wr 541/07, z dnia 4 grudnia 2008 r w spr. IV SA/Wr 485/08, z dnia 12 sierpnia 2010 r w sprawie IV SA/Wr 338/10. W myśl których zgodził się z Prokuratorem Rejonowym, iż „niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu. Wyłączenie to znajduje zastosowanie jedynie w przypadku najmu lokalu socjalnego” SA w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, iż „*kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.*” (Przykład: ofiara przemocy nie może ubiegać się o lokal z zasobów gminy jako że małżonek posiada tytuł prawny do mieszkania komunalnego).

AD. 2. Wysokość kaucji przy podpisywaniu umów najmu mieszkań z zasobów mienia komunalnego

Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu – brzmienie zapisu z Ustawy o ochronie praw lokatorów. W Białymstoku zaś kaucja ta,

na mocy opisywanej uchwały wynosi 12-o krotność czynszu, co przeczy z zasadami przyznawania lokali z zasobów gminy, które przeznaczone są osobom/rodzinom **ubogim**. Przy założeniu, że docelowo czynsz w lokalu komunalnym/mieszkalnym wynosi 1000zł miesięcznie, wiele osób uprawnionych do wynajęcia takiego mieszkania, zmuszonych jest do zaciągnięcia kredytu, pożyczki (12 tys. zł plus odsetki – zatem pogarszania swojej sytuacji materialno-bytowej. Wg wytycznych Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Konstytucji Rzeczypospolitej oraz ONZ, mieszkania z zasobu gminy przeznaczone są na wynajem **osobom potrzebującym o niskich dochodach**:



Finansowe wsparcie budownictwa dla najuboższych - mieszkania socjalne i komunalne

Gminy mają obowiązek planowania i realizacji działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jest to zarówno obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokalie komunalne), jak również zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych. Przepisy przewidują możliwość dofinansowania ze środków budżetu państwa zakupu przez gminę lokali socjalnych i komunalnych, a także wsparcie budowy, adaptacji lub remontu takich lokali, z przeznaczeniem na wynajem osobom i rodzinom o niskich dochodach. Po więcej informacji o tej ofercie zwróć się do urzędu Twojej gminy.

Zdaje się niezgodnym z prawem jest §6.2 Uchwały z dnia 5 listopada 2012 roku, stanowiący o uzależnieniu wynajmu mieszkania od wpłacenia kaucji zabezpieczającej o określonej jej wysokości (12 krotność czynszu), tymczasem:

Niedopuszczalne określenie sztywnej stawki kaucji zabezpieczającej

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z 29 kwietnia 2009 r. (IV SA/Wr 77/09) zakwestionował także § 5 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa, który stanowił, że warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej przysługującej wynajmującemu w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Sąd uznał, że powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie uprawniają rady gminy do regulowania w drodze uchwały kwestii wysokości kaucji zabezpieczającej. Takiego wniosku nie da się bowiem wywieść z treści przepisów Uopl. Żaden z nich nie daje podstaw do przyjęcia tezy, że możliwe jest ustalenie, w ramach aktu o charakterze generalnym, wysokości kaucji zabezpieczającej.

Zawarcie umowy najmu lokalu może zaś być uzależnione od wpłacenia przez najemcę takiej kaucji (art. 6 ust. 1 Uopl). Przedmiotowe postanowienia może zawierać jedynie umowa najmu zawierana między stronami, a podmiotem wyłącznie uprawnionym do regulowania wysokości kaucji będzie organ wykonawczy – jako organ gospodarujący mieniem gminy i reprezentujący gminę w stosunkach cywilnoprawnych. Natomiast wprowadzenie przedmiotowej regulacji do uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego należy uznać za przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący gminy i wkroczenie w zakres kompetencji organu wykonawczego.

Wspomnianą uchwałą Rada Miejska Dzierżoniowa narzuciła, jako warunek zawarcia umowy najmu lokalu, wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej, pozbawiając reprezentujący gminę jej organ wykonawczy, tj. burmistrza, możliwości umownego rozstrzygnięcia tej kwestii. Tymczasem skoro stosunek najmu ma cywilnoprawny charakter, również wzajemne rozliczenia związane z jego ustaniem mogą stanowić przedmiot umowy stron. Skoro zaś w Uopl nie ma delegacji pozwalającej gminie na ustalenie sposobu obliczania świadczenia, to tym samym w każdym indywidualnym przypadku może to być kształtowane wolą stron, zaś spór w tym zakresie rozstrzygnie sąd powszechny.

Tymczasem § 29 ust. 2 uchwały Rady Warszawy uzależnia zawarcie umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu naliczonego dla lokalu według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wydaje się, że ten przepis nie wytrzymałby próby zgodności z prawem, gdyby został poddany ocenie sądów administracyjnych.

AD.3. Kryteria dochodowe

Rozdział 2

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

§ 8. 1. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok może zostać wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu i miesiąc doręczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu wynosi w gospodarstwie jednoosobowym powyżej 175 % do 200 % kwoty najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym powyżej 125 % do 150 % kwoty najniższej emerytury.

Kuriozalny jest przy tym zapis stanowiący o obniżkach czynszu:

§ 9. 1. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, **nie przekracza:**

- 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżki udzielane są w następującej wysokości:

Najniższa emerytura wynosi obecnie 1000zł, adekwatnie i obrazowo, rodzic samotnie wychowujący:

- 2 dzieci, musi wykazać się dochodem od 1250zł do 1500zł na osobę w rodzinie **(!!!)** od 1250zł x 3 = 3750 zł do 4500zł
- 3 dzieci, musi wykazać się dochodem od 1250zł na osobę w rodzinie do 2000zł na osobę w rodzinie, tj. od 1250zł x 4 = 5000zł do 1500 x 4 = 6000zł **(!!!!)**

I tu należy zadać pytanie, ile osób w Białymstoku zarabia 4 - 6 tys. zł miesięcznie, biorąc pod uwagę, trudną sytuację życiową jaką jest samotne wychowywanie? Wg statystyk, dochód w wysokości 5 tys. zł miesięcznie, uzyskuje zaledwie 6% lokalnej społeczności.

- Analizując z kolei sytuację osób samotnie gospodarujących, zwłaszcza osób starszych, zadać należy pytanie, ile osób w Białymstoku otrzymuje emeryturę wysokości 1750- 2000zł ?

Czy zatem mieszkania te, są faktycznie w chwili obecnej przekazywane do wynajmu osobom potrzebującym? Z ww. uchwały Rady Miasta wynika, iż lokale mieszkalne z zasobu gminy mogą nie być przyznawane wg obowiązku nałożonego Uoopl art. 4 i 4 § 2 raz art. 20 teź ustawy.

Kwota 1250zł na osobę w rodzinie z dziećmi, stanowi wygórowane i **niedopuszczalne kryterium minimalne**, na stricte uchwalanie którego, zwrócił uwagę Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim:

W kwestii określenia przez Radę Miejską w § 3 pkt 3 minimalnej wysokości dochodu rodziny ubiegającej się o lokal gwarantujący płatność czynszu stwierdzić należy, iż art. 21 ust. 3 ustawy, poprzez użyte w nim wyrażenie "w szczególności", zezwala co prawda na przyjmowanie przez organ stanowiący gminy także innych, nie wymienionych w tym przepisie kryteriów, nie uprawnia jednakże rady gminy do nierespektowania przy ustalaniu zasad wynajmu lokali ogólnych zasad płynących z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz konstytucyjnej zasady równości obywateli względem prawa (art. 32 Konstytucji). Przepis art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy istotnie upoważnia radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniając oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Nie oznacza to jednak, że w grę wchodzi także uprawnienie rady do określenia dochodu minimalnego, bez którego uzyskiwania zawarcie umowy najmu byłoby niedopuszczalne. Wykładnia celowościowa tego przepisu wskazuje, iż chodzi w nim o dochody maksymalne – osoby (rodziny), które osiągają dochody wyższe od ustalonych przez radę, są bowiem w jej ocenie zdolne do samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Odmienne rozumienie pojęcia "kryterium dochodowego" prowadziłoby do absurdalnego wniosku, iż gmina nie ma obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbiedniejszych.

Tymczasem z art. 20 ust. 1 ustawy O ochronie praw lokatorów wynika

w sposób jednoznaczny, że mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony w celu realizacji zadań wynikających z art. 4 ustawy, czyli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przyjęte przez Radę Miejską kryteria oraz wprowadzenie nowej kategorii prawnej w postaci – najogólniej rzecz ujmując – zdolności czynszowej osób (rodzin) ubiegających się o najem powoduje, że z prawa uzyskania najmu lokali gminnych będą mogły skorzystać osoby nie najuboższe, kosztem osób o najniższym dochodzie w rodzinie, z natury rzeczy nieposiadających zdolności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Rozwiązanie takie musi budzić zastrzeżenia z punktu widzenia wskazanej wyżej konstytucyjnej zasady równości obywateli względem prawa (zasady wynajmowania lokali mają rangę przepisu prawa miejscowego) i nie może być akceptowane w obowiązującym porządku prawnym, zakładającym konieczność zapewnienia przez wspólnotę gminną określonych potrzeb o charakterze socjalnym. Założenie, że osoby o niskich dochodach nie będą w stanie płacić czynszu nawet w minimalnej wysokości, pozostaje przy tym w sprzeczności z rozwiązaniami przyjmowanymi w innych ustawach regulujących zasady i tryb udzielania pomocy społecznej osobom o najniższych dochodach oraz regulujących zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych (vide: wyrok NSA z dnia 6 marca 2003 roku w spr. II SA/Wr 2887/02, OwSS 2003 nr 3, poz. 72, Wspólnota 2002 nr 22, poz. 56, LEX nr 78650 oraz wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 12 kwietnia 2006 roku w spr. II SA/Go 5/06).

Bezdomność jest najbardziej skrajną formą wykluczenia społecznego, zagrożone są nią zwłaszcza osoby/rodziny nie posiadające stałego zameldowania, zmuszone do wynajmowania stancji za ponad 50% dochodu gospodarstwa domowego – w tym z pomocy finansowej MOPS/GOPS/PCPR/MOPR i wypłacanych w innych placówkach pomocy różnego rodzaju, także z niskich rent, emerytur, zasiłku wychowawczego,

alimentów, które to środki powinny przede wszystkim zostać przeznaczone na lekarstwa, żywność, edukację.

Tu też należy zwrócić uwagę na fakt, że w Europejskiej Typologii Bezdomności i Wykluczenia Mieszkaniowego (ETHOS) ujęto osoby zamieszkujące w lokalach niezabezpieczonych, t.j. – wynajmujących pokoje od rodziny, znajomych. Nie wzięto jednak pod uwagę narastającej tendencji wynajmu stancji za kwoty przewyższające tak naprawdę możliwości danej osoby/rodziny nie mającej szans do uzyskania tytułu prawnego do mieszkania – z zasobów gminy czy najmu w spółdzielni. Przy czym osoby wynajmujące mieszkania bez umowy, umieszczone zostały na 8 miejscu jako bezdomni na 13 możliwych sytuacji zawartych w ETHOS. Przy czym powszechnie wiadomo, że właściciele stancji, często wypowiadają nawet umowy z dnia na dzień, stosując różnego rodzaju presje- wynika to z wpływających do nas informacji. Osoby starsze, młode małżeństwa, ofiary przemocy ze strony swoich partnerów, mężów, trafiały w nocy na ulicę bądź do swoich znajomych. Umowa najmu stancji nie chroni w żadnym wypadku przed bezdomnością.

AD.4. Zasady lokowania grup wrażliwych społecznie

Mając na względzie osobisty aspekt potrzeb mieszkaniowych obywateli Konstytucja nakazuje władzom publicznym ustanowienie ochrony praw lokatorów w drodze ustawy (art. 75 ust. 2 Konstytucji RP). **Ochrona lokatorów musi jednocześnie tworzyć warunki do życia bez ryzyk związanych z zagrożeniem zdrowia, prywatności i bezpieczeństwa (art. 76 Konstytucji RP), jak również zabezpieczać lokatorów przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, w tym przeciwko niezasadnie wysokimi czynszami (art. 76 Konstytucji RP).**

Zasady przyznawania lokali socjalnych nie chronią w obecnym wydaniu przed demoralizacją małoletnich, poprzez umieszczanie rodzin z dziećmi w środowiskach o podwyższonym ryzyku demoralizacji społecznej, gdzie częściej występują problemy:

- alkoholizm
- narkomania
- zachowania kryminogenne (kradzieże, napady, wybijanie szyb, pobicia, nagminne stosowanie wulgarnego słownictwa, inne)
- nocne awantury

Z tego co nam wiadomo w środowiskach tych, umieszcza się także samotne matki z dziećmi, w tym z dziećmi upośledzonymi umysłowo, niepełnosprawnymi oraz osoby starsze i schorowane, **którym przede wszystkim zapewnić należy bezpieczeństwo bez narażania na jakiegokolwiek ryzyko.**

Przykład bloku wybudowanego przy ul. Borsuczej 6a w Białymstoku, przy udziale dotacji z Funduszu Dopłat obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego daje nam nadzieję na zwiększenie zainteresowania Gminy korzystaniem z takiej formy pomocy, celem realizowania założeń rządowych dążących do polepszenia warunków mieszkaniowych obywateli, inwestowaniem w bezpieczeństwo i wygodę osób należących do grupy wrażliwej społecznie.



AD.5 „Wynajem wymuszony”

Tu zacytuję także głos SA w Gorzowie Wielkopolskim odnośnie zasad przyznawania mieszkań w tamtejszej gminie, jednakże zasady te były podobne do wynikających z treści Uchwały Rady Miasta Białegostoku z 5 listopada 2012 roku:

8.11.2016

II SA/Go 239/11 - Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z 2011-06-02

Sąd uznaje także trafność trzeciego z podniesionych w skardze zarzutów, iż przewidziane w § 7 ust. 6 zaskarżonej uchwały skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek trzy krotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy (ratio legis) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza granice określone delegacją ustawową. Zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy O ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie nieprawidłowej sytuacji gminie, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie trzeciego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów (podobnie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp z dnia 23 lutego 2011 roku w spr. II SA/Go 1/11).

AD. 6. Niewyrażanie zgody na zamianę zadłużonego mieszkania na mniejsze do czasu spłaty zadłużenia

Zamiana mieszkania na mniejsze o niższym czynszu, służy poprawie warunków materialnych danej osoby/rodziny. Przy tym, należy zwrócić uwagę na fakt, iż dłużnik choćby zmienił adres zamieszkania i tak w dalszym ciągu pozostaje dłużnikiem, i świadomy jest obowiązku spłaty zobowiązań. Wyrażenie zgody na zamianę lokalu na mniejszy w tym przypadku, służy względem ekonomicznym – **zadłużenie nie wzrasta**, dłużnik będzie miał lepszą zdolność spłaty długu; oraz służy racjonalnej gospodarce mieszkaniowej, poprzez udostępnienie większego lokalu np. większej wielodzietnej rodzinie, którą będzie stać na opłacanie wyższego czynszu.

Niniejszą Petycją, zwracamy się o rozpatrzenie zgłaszanych powyżej wątpliwości co do zapisów Uchwały NR XXXIV/376/12 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok i dostosowanie Uchwały Rady Miasta do

ogólnie przyjętych standardów, obowiązujących w innych miastach Polski, dostosowaniu Uchwały do obowiązującej w naszym kraju Konstytucji a także Ustawy o ochronie praw lokatorów oraz dostosowania do ogólnie przyjętych standardów w Europie i innych przepisów prawa obecnie obowiązujących.

Źródła:

Rzecznik Praw Obywatelskich, Adama Bodnara (pismo IV.7217.2.2016/JS)

Europejskiej Typologii Bezdomności i Wykluczenia Mieszkaniowego (ETHOS)

II SA/Go 239/11 – Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. Z 2011-06-02

dokument: RADA UNII EUROPEJSKIEJ Bruksela, 12 grudnia 2001 15223/01 SOC 538 ECOFIN 400 EDUC 161 SAN 167

UCHWAŁA NR XXXIV/376/12 RADY MIASTA BIAŁYSTOK z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok

<http://www.temidium.pl/>

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

Tablica OLX, stan z dnia 07..08.2017

ID ogłoszenia: 340157338- 65m²- cena najmu 1600zł

ID ogłoszenia: 352616072 – 32m² – cena najmu 1300zł

ID ogłoszenia: 352563150- 48m² – cena najmu 1000 + czynsz początkowy 331 zł

ID ogłoszenia: 352521656 – 70m² - cena najmu 1500zł + opłaty wynikające z rozliczenia mediów

ID ogłoszenia: 352438466 – 42m²- cena najmu 950zł + 400zł

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Ministrów

Prezydent Miasta Białegostoku

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Media

Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej

Rzecznik Praw Obywatelskich

Wojewoda Podlaski