**Stanowisko Komisji Mieszkaniowej dot. proponowanych zmian do regulaminu programu priorytetowego „Ciepłe mieszkanie”**

**Dot. pkt 1 – Rozszerzenie grona beneficjentów końcowych:**

Stoimy na stanowisku, że należy rozszerzyć krąg beneficjentów programu Ciepłe Mieszkanie o podmioty takie jak Gminy, TBS oraz najemców lokali (tytuł prawny do lokalu) po uzyskaniu zgody właściciela lokalu.

Zwracamy jednak uwagę na konieczność przeprowadzenia konsultacji prawnej czy powyższy postulat dotyczący najemców nie pozostaje w kolizji z obowiązującymi przepisami, gdyż zgodnie z art. 6a par. 3 pkt. 3 ppkt.3 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18.

„3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) **wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.**

Niemniej rozszerzenie kręgu beneficjentów skutkowałoby zdecydowaną poprawą jakości infrastruktury lokalowej oraz poprawą warunków środowiskowych, a także pozwoliło wdrażać gminom program zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na dzień dzisiejszy większość Gmin wstrzymuje się z uruchomieniem naboru lub przyjmuje program Ciepłe Mieszkanie wraz z regulaminem udzielania dofinansowania w formie zarządzenia burmistrza. Poprawnym jednak jest, aby zgodnie z kompetencjami Rady Miasta, uruchomienie programu przez gminy odbywało się w formie uchwały. Istnieje jednak konflikt prawny, przez który RIO unieważnia uchwały Gmin zastrzegając, iż „(…) realizacja przez Miasto programu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, której celem jest wykonanie konkretnego zadania z zakresu ochrony środowiska, nie może prowadzić do naruszeń przepisów prawa. Kolegium Izby dostrzega, że niewątpliwe osoby fizyczne, o których mowa w Regulaminie zaliczają się do kategorii osób fizycznych z art. 403 ust. 4 pkt 1) lit. a) ustawy Prawo ochrony środowiska, jednakże naruszenie polega na tym, że osoby fizyczne, które nie spełniają warunków określonych w Regulaminie zostały pozbawione możliwości ubiegania się o dotację. (…) Konkludując Kolegium Izby stwierdziło, że postanowienia Regulaminu dotyczące kręgu podmiotów mogących ubiegać się o dotację celową w sposób istotny naruszają art. 403 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska, z uwagi na nieuprawnione zawężenie kategorii osób fizycznych mogących ubiegać się o dotację” – Uchwała nr 31/78/2022 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi z dnia 5 października 2022 r.

Jednocześnie Wyroki Sądów wskazują, że „treść normy art. 403 ust. 5 w zw. z ust. 4 pkt 1 lit a pr. o. ś. nie jest tak oczywista, o czym świadczy aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych. Na tle tego przepisu w judykaturze – rozpoznającej dofinansowania celowe w ramach różnych programów „celowych” – zauważalna jest (…) rozbieżność stanowisk co do jego interpretacji. Choć trzeba przyznać, że judykaty te nie przedstawiają prawnej argumentacji za przyjętymi poglądami, a granica między tymi poglądami często jest bardzo cienka” – Wyrok WSA w Łodzi z 20.04.2023 r., I SA/Łd 260/23, LEX nr 3553550.

Mając na uwadze powyższe, rozszerzenie kręgu beneficjentów doprowadzi do sytuacji, w której wdrażanie Programu Ciepłe Mieszkanie przez gminy rozwiąże spór co do interpretacji obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie i pozwoli na swobodne działanie gmin w obrębie regulaminu programu.

**Dot. pkt 2 – Rodzaje przedsięwzięć objętych dofinansowaniem:**

Stoimy na stanowisku, że dodanie możliwości wymiany stolarki okiennej i drzwiowej bez konieczności wymiany sposobu ogrzewania (ale przy posiadaniu ogrzewania ekologicznego) jest zasadne, szczególnie biorąc pod uwagę ujednolicenie zasad z programem „Czyste Powietrze”. Obecne wykluczenie osób, które wcześniej wymieniły źródło ogrzewania na ekologiczne jest w stosunku do nich krzywdzące.

**Dot. pkt 3 – Uniezależnienie wysokości kwoty dofinansowania od dochodu wnioskodawcy lub przeciętnego miesięcznego dochodu na członka jego gospodarstwa domowego:**

Stoimy na stanowisku, że kryterium dochodowe powinno zostać utrzymane, jednak powinno zostać zrównane z progami dochodowymi w programie Czyste Powietrze. Program Ciepłe Mieszkanie powinien wspierać przede wszystkim osoby mniej zamożne. Jednak z racji zwiększającej się płacy minimalnej progi powinny być okresowo zwiększane w oparciu o dane GUS.

Marcin Skwierawski

Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej

Związku Miast Polskich