

Protokół Nr 105/24
z posiedzenia Komisji Prawa, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego
odbytego w dniu 12 lutego 2024 r.

Obecni:

- radni według listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 do protokołu,
- p. W. Habczyk – Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji.
2. Informacja dotycząca przyczyn zadłużenia lokatorów względem Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu.

Przebieg posiedzenia:

Ad. 1

Komisja przez aklamację przyjęła protokół Nr 104/23 z posiedzenia odbytego w dniu 29 stycznia 2024 r.

Ad. 2

Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych na wstępie poinformowała o aktach prawnych regulujących kwestie dotyczące gospodarki lokalami mieszkalnymi oraz zasad ich wynajmu. Są to:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 725).
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1610 z późn. zm.).
- ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1550 z późn. zm.).
- uchwała Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/497/21 z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Oświęcim (Dz. U. Woj. Małopolskiego 2021 poz. 581).
- uchwała Rady Miasta Oświęcim Nr XXXII/522/21 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Miasta Oświęcim (Dz. U. Woj. Małopolskiego 2021 poz. 1234).

- uchwała Rady Miasta Oświęcim Nr LXVIII/1062/23 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Oświęcim na lata 2024-2028 (Dz. U. Woj. Małopolskiego 2023 poz. 6935).
- uchwała Rady Miasta Oświęcim Nr LXIII/1018/23 z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, a także wskazania organu do tego uprawnionego oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej (Dz. U. Woj. Małopolskiego 2023 poz. 4808).
- zarządzenie Nr 0050.64.2023 Prezydenta Miasta Oświęcim z dnia 10.05.2023 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz stawek czynszu za najem socjalny lokalu.

Następnie przekazała Komisji informację dotyczącą:

I. ZASOBU MIESZKANIOWEGO:

Zasób mieszkaniowy GMO składa się z lokali mieszkalnych, które mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony – tzw. komunalne (N) lub w ramach najmu socjalnego – tzw. socjalne (S).

Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach będących 100% własnością Gminy i w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (WM)

Zasób mieszkaniowy na dzień 31.12.2023 r. obejmował 1389 lokali, w tym:

1. 286 lokali w 26 budynkach 100% Gminy, w tym:

- 195 lokali S,
- 91 lokali N i

2. 1103 lokale w budynkach WM, w tym:

- 139 lokali S,
- 964 lokali N

Miasto jest właścicielem 334 lokali socjalnych oraz 1055 komunalnych.

W 2023 r. zostały sprzedane 3 lokale mieszkalne.

II. PUSTOSTANÓW

Na dzień 31.12.2023 r. w dyspozycji ZBM znajdowało się 45 pustostanów, w tym:

- S – 20; w tym 17 lokali 1-pokojowych i garsoniery,
- N – 25; w tym 19 lokali 1-pokojowych.

W 2023 r. odzyskano 28 pustostanów – po zgonach, eksmisjach, jak również w wyniku zdania lokalu przez najemców z powodu wyjazdu za granicę lub kupna własnego mieszkania.

W miesiącach listopad i grudzień 2023 r. Odzyskano aż 8 lokali.

III. OSÓB OCZEKUJĄCYCH I REALIZACJI PRZYDZIAŁÓW

Na dzień 31.12.2023 r. wnioskodawców oczekujących na przydział, zamianę lub realizację wyroku eksmisyjnego było **786**, w tym oczekujących na:

1. przydział – **559** wnioskodawców, w tym:
 - do lokalu N – 381, w tym 139 było ujętych na liście osób oczekujących na przydział mieszkania,
 - do lokalu S – 176, w tym 42 były ujęte na liście osób oczekujących na przydział mieszkania,
2. zamianę lokalu – **70** wnioskodawców, w tym
 - 24 ujętych na liście zamian (17 do zamiany na lokal N, a 7 do lokalu S),
 - 46 ujętych na wykazie PP (poza procedurą) – wnioskodawcy, którzy utracili prawo do lokalu socjalnego ze względu na wysokie dochody, przekraczające kryterium dochodowe wynikające z uchwały
3. realizację wyroku eksmisyjnego – **157**, w tym:
 - z uprawnieniem do lokalu socjalnego – 106 (z obcego zasobu 2),
 - bez uprawnienia do lokalu socjalnego – 51 (z obcego zasobu 6).

W 2023 r. zostało złożonych 49 wniosków, w tym o przydział lokalu – 45, zamianę - 4 oraz wpłynęło 20 nowych wyroków eksmisyjnych.

Działania ZBM w zakresie realizacji przydziałów kształtowały się następująco:

1. przydzielono łącznie 27 lokali, w tym:
 - 14 w listy osób oczekujących,
 - 5 w ramach zamiany,
 - 8 w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych.

Ponadto, w ramach działań zostało wykreślonych 56 wnioskodawców, przywrócono 20 tytułów prawnych do lokali po spłacie zadłużenia, zawarto 9 umów najmu zgodnie z art 691 KC oraz przedłużono 84 umowy w ramach najmu socjalnego.

IV. ZADŁUŻENIA

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło:

1.	Lokale mieszkalne	Należność główna	Odsetki
	- lokale komunalne	5 771 558,90	4 064 789,83
	- lokale socjalne	3 770 246,09	2 571 132,03
2.	Media	396 423,09	

3.	RAZEM	9 938 228,08	6 635 921,86
----	-------	--------------	--------------

Zadłużenie obejmuje nie tylko naliczenia czynszowe, ale również należności wynikające z działań ZBM – procedury komornicze i sądowe – koszty sądowe, koszty doręczeń komorniczych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają najemców-lokatorów, w stosunku do których prowadzone jest postępowanie.

Celem odzyskania zadłużenia wprowadza się procedurę windykacyjną polegającą na:

- 1 Bieżącej kontroli stanu zadłużenia najemców – analiza stanu finansowego lokali po zakończeniu każdego miesiąca.
- 2 Informowaniu o stanie zadłużenia – telefonicznie lub pisemnie (wezwania) w przypadku zadłużenia do wysokości 3 krotności czynszu bieżącego.
 - 2.1 W przypadku reakcji najemcy/osobistego stawiennictwa lub kontaktu telefonicznego prowadzenie rozmów dotyczących ustalania warunków spłaty zadłużenia w tym udzielanie ulg w spłacie należności cywilnoprawnych zgodnie z Uchwałą LXIII/1018/23 Rady Miasta z 28 czerwca 2023 r. – głównie zawieranie porozumień w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.
- 3 Zadłużenie powyżej 3 krotności czynszu - Wezwanie do zapłaty zgodnie z art. 11 ust 2 pkt 2) ustawy o ochronie praw lokatorów.....” tj. wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności wraz uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego - 1 wezwanie.
 - 3.1 W przypadku reakcji najemcy/osobistego stawiennictwa lub kontaktu telefonicznego prowadzenie rozmów dotyczących ustalania warunków spłaty zadłużenia w tym udzielanie ulg w spłacie należności cywilnoprawnych zgodnie z Uchwałą LXIII/1018/23 Rady Miasta z 28 czerwca 2023 r. – głównie zawieranie porozumień w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.
- 4 Brak reakcji najemcy (często nieodebrana korespondencja) lub częściowa spłata zadłużenia – ponowne wezwanie – 2 wezwanie.
- 5 Brak spłaty zadłużenia w wyznaczonych terminach/brak realizacji warunków porozumienia – wypowiedzenie umowy najmu lokalu.
- 6 Po upływie okresu wypowiedzenia, wezwanie przedsądowe.
 - 6.1 W przypadku reakcji najemcy/osobistego stawiennictwa lub kontaktu telefonicznego prowadzenie rozmów dotyczących ustalania warunków spłaty zadłużenia w tym udzielanie ulg w spłacie należności cywilnoprawnych zgodnie z Uchwałą LXIII/1018/23 Rady Miasta

z 28 czerwca 2023 – głównie zawieranie porozumień w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

7 W przypadku spłaty zadłużenia – regulacja stanu prawnego lokalu tj. ponowne zawieranie umów najmu.

8 W przypadku braku spłaty/braku realizacji porozumienia/braku kontaktu ze strony najemcy przygotowywanie dokumentów dla Radcy Prawnego dotyczących skierowania do sądu pozwu o wydanie nakazu zapłaty.

9 Skierowanie przez Radę Prawnego pozwu do sądu.

10 Po uzyskaniu prawomocnego nakazu zapłaty:

10.1 W przypadku reakcji najemcy/osobistego stawiennictwa lub kontaktu telefonicznego prowadzenie rozmów dotyczących ustalania warunków spłaty zadłużenia w tym udzielanie ulg w spłacie należności cywilnoprawnych zgodnie z Uchwałą LXIII/1018/23 Rady Miasta z 28 czerwca 2023 – głównie zawieranie porozumień w sprawie rozłożenia spłaty zadłużenia na raty obejmujących również poniesione koszty procesowe / sądowe.

11 W przypadku braku spłaty/braku realizacji porozumienia, wystąpienie przez Radcę Prawnego do sądu o nadanie klauzuli dla nakazu i skierowanie prawomocnego nakazu zapłaty do egzekucji komorniczej. Rozpoczęcie działań egzekucyjnych wyklucza możliwość zawierania porozumień. Tylko całkowita spłata zadłużenia z kosztami sądowymi skutkować może umorzeniem egzekucji komorniczej na wniosek wierzyciela tj. ZBM.

12 Po spłacie zadłużenia – możliwość regulacji stanu prawnego - ponowne zawieranie umowy najmu.

ZBM dokłada wszelkich starań, aby ściągalność długów była na odpowiednim poziomie. Liczba osób niepłacących jest w miarę stabilna, a dług (zadłużenie ZBM) rośnie.

Nawet w przypadku ściągania długu przez komornika, te same osoby wielokrotnie zadłużają się na nowo.

Komornik, w przypadku nakazu zapłaty, gdy osoba zatrudniona jest za najniższą krajową, aktualnie 4.242 zł – nic nie może zająć. A generalnie większość najemców lub lokatorów GMO to osoby niepracujące lub pracujące w sektorze prywatnym, np. oficjalnie na ½ etatu.

Jedyna ściągalność jest z najemców pobierających świadczenia emerytalne lub rentowe. W tym przypadku komornik musi zostawić 1327 zł brutto, ale nie może zająć więcej niż 25% emerytury lub renty.

Komornik nie może zająć następujących dochodów:

- 800+,
- zasiłków rodzinnych.
- zasiłków celowych i rzeczowych,
- świadczeń z PCPR (opiekuńcze)

Należy ponadto zwrócić uwagę na tzw. „spryt lokatora” polegający na tym, że jeżeli ktoś ma wyższe wynagrodzenie, np. 8000 zł to ustanawia dobrowolne alimenty na rodzinę – ok. 6000 zł i pozostała kwota, jest tak niska, że komornik nie może jej i tak zająć.

Ponadto Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – eksmisja na tzw. bruk – traci moc po wejściu w życie przepisów:

1. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych

Po powyższych zmianach lokatorzy przestali się bać, gdyż mają świadomość, że albo dostaną wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do lokalu socjalnego albo bez uprawnienia do lokalu socjalnego – czyli tzw. pomieszczenia tymczasowego (PT). W nielicznych przypadkach mogą otrzymać uprawnienia do eksmisji do noclegowni lub schroniska – znęcanie się i uporczywe zakłócanie porządku dowego.

Po zmianach z 2019 r. lokatorzy stali się lepiej chronieni

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego znacząco poprawiła sytuację najemców, choć trzeba pamiętać, że przepisy tego aktu prawnego i kodeksu postępowania cywilnego ewoluowały przez lata. Ważną zmianą było zapewnienie od 5 lutego 2005 r. możliwości wynajmu przez gminę pomieszczenia tymczasowego eksmitowanym osobom nieposiadającym prawa do lokalu socjalnego. Warto jednak pamiętać, że w latach 2011 - 2019 komornik mógł usunąć dłużnika do noclegowni lub schroniska dla bezdomnych jeśli dana osoba nie miała prawa do innego lokum i czekała na pomieszczenie tymczasowe od gminy dłużej niż przez 6 miesięcy.

Kluczowa zmiana artykułu 1046 paragraf 4 kodeksu postępowania cywilnego z 21 kwietnia 2019 r. przywróciła zasadę, wedle której z eksmisją trzeba czekać do czasu wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego.

W trakcie dyskusji Dyrektor ZBM udzieliła odpowiedzi na pytania oraz rozwiała wątpliwości Komisji dotyczące procedur związanych z wynajmem i zamianą mieszkań, eksmisją lokatorów oraz

odzyskiwaniem zaległych należności finansowych.

Na tym protokół zakończono.

Posiedzenie Komisji trwało od godz. 15³⁰ – 16⁵³.

Protokołowała:

B. Płoszczyca

Przewodnicząca
Komisji Prawa, Bezpieczeństwa
i Porządku Publicznego
Agnieszka Komendera