

Protokół Nr 15/25
ze wspólnego posiedzenia Komisji Budżetu i Rozwoju Miasta
oraz Komisji Prawa, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego
odbytego w dniu 11 lutego 2025 r.

Obecni:

- radni według listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 i 2 do protokołu,
- p. W. Habczyk – Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu
- p. A. Bieszczad – Główna Księgowa w Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu.

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji
2. Działalność Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu.

Przebieg posiedzenia:

Ad. 1

Komisja przez aklamację przyjęła protokół Nr 14/25 z posiedzenia odbytego w dniu 28 stycznia 2025 r.

Ad. 2

Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych przekazała Komisji informacje dotyczące:

I. ZASÓB MIESZKANIOWY

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 31.12.2024 r. obejmował **1 385** lokali o łącznej pow. użytkowej: **59 031,53 m²**, w tym:

1. **286** lokali w 26 budynkach 100% Gminy o łącznej pow. użytkowej **11 169,52 m²**, w tym
 - 195 lokali S,
 - 91 lokali N i
2. **1099** lokale w budynkach WM o łącznej pow. użytkowej **47 862,01 m²**, w tym

- 137 lokali S,
- 964 lokali N

Lokali socjalnych jest 332, a komunalnych 1055.

W 2024 r. został sprzedany 1 lokal mieszkalny.

II. PUSTOSTANY

Na dzień 31.12.2024 r. w dyspozycji ZBM znajdowało się 68 pustostanów, w tym:

- S – 26; w tym 24 lokale 1-pokojowe i garsoniery,
- N – 42; w tym 28 lokali 1-pokojowych.

W 2024 r. odzyskano 30 pustostanów – po zgonach, eksmisjach, jak również w wyniku zdania lokalu przez najemców z powodu wyjazdu za granicę lub kupna własnego mieszkania. W trakcie procedowania pozostaje 5 pustostanów, na które zostały zawarte umowy o wykonanie remontu przez przyszłego najemcę. Na koniec grudnia zostało wyremontowanych 8 lokali mieszkalnych (4 – N i 4 – S), których przydział nastąpi na przełomie I/II 2025 r.

III. OSOBY OCZEKUJĄCE I REALIZACJE PRZYDZIAŁÓW

Na dzień 31.12.2024 r. wnioskodawców oczekujących na przydział, zamianę lub realizację wyroku eksmisyjnego było **795**, w tym oczekujących na:

1. przydział – **577** wnioskodawców, w tym:
 - do lokalu N – 404, w tym 163 jest ujętych na liście osób oczekujących na przydział mieszkania,
 - do lokalu S – 173, w tym 47 były ujęte na liście osób oczekujących na przydział mieszkania,
2. zamianę lokalu – **63** wnioskodawców, w tym
 - 22 ujętych jest na liście zamian (14 do zamiany na lokal N, a 8 do lokalu S),
 - 41 ujętych jest na wykazie PP (poza procedurą) – tj. wnioskodawcy, którzy utracili prawo do lokalu socjalnego ze względu na wysokie dochody, przekraczające kryterium dochodowe wynikające z uchwały,
3. realizację wyroku eksmisyjnego – **155**, w tym:
 - z uprawnieniem do lokalu socjalnego – 105 (z obcego zasobu 2),
 - bez uprawnienia do lokalu socjalnego – 50 (z obcego zasobu 6).

W 2024 r. zostało złożonych 54 wniosków, w tym o przydział lokalu – 50, zamianę – 4 oraz wpłynęło 11 nowych wyroków eksmisyjnych.

Działania ZBM w zakresie realizacji przydziałów kształtowały się następująco:

1. przydzielono łącznie 21 lokali, w tym:

- 10 z listy osób oczekujących,
- 8 w ramach zamiany,
- 3 w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych.

2. zawarto 5 umów o remont lokalu mieszkalnego przez przyszłego najemcę (na okres 3-ech m-c od listopada 2024 do lutego 2025).

Ponadto, zostało wykreślonych 30 wnioskodawców, przywrócono 10 tytułów prawnych do lokali po spłacie zadłużenia, zawarto 3 umowy najmu zgodnie z art 691 KC oraz przedłużono 59 umów w ramach najmu socjalnego.

IV. ZADŁUŻENIE

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiło:

1.	Lokale mieszkalne	Należność główna	Odsetki
	- lokale komunalne	6 249 739,76	4 754 641,92
	- lokale socjalne	3 788 822,53	2 766 061,46
2.	Media	488 595,74	
3.	Razem lokale mieszkalne	10 527 158,03	7 520 703,38
4.	Lokale użytkowe	305 701,45	355 456,31
5.	Razem Lokale mieszkalne i użytkowe	10 832 859,48	7 876 159,69

Zadłużenie obejmuje nie tylko naliczenia czynszowe, ale również należności wynikające z działań ZBM związanych z odzyskiwaniem należności od dłużników na drodze sądowej i egzekucji komorniczej; tj. koszty sądowe, koszty doręczeń komorniczych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają najemców-lokatorów, w stosunku do których prowadzone jest postępowanie.

ZBM dokłada wszelkich starań, aby ściagalność 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.

Wysokość zajęć komorniczych:

Minimalne wynagrodzenie jest wolne od zajęcia komorniczego, zatem jeżeli dana osoba zarabia najniższą krajową to komornik z wyjątkiem zajęć alimentacyjnych nie może potrącić ani złotych z tego minimalnego wynagrodzenia. Pozostawienie takiego minimum ma zapewnić

dłużnikowi możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb.

Wraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia zwiększył się także poziom kwoty wolnej od zajęcia. Od 1 stycznia 2025 r. minimalne wynagrodzenie wzrosło z 4300 zł do 4666 zł brutto, w związku z tym kwota wolna od zajęcia wynosi 3499,50 zł netto.

Kwota wolna od zajęcia z emerytury od marca 2024 r. **wynosi 1261,64 zł. (75 % świadczenia).**

Komornik może zająć maksymalnie 25% emerytury na pokrycie długów niealimentacyjnych.

Dla świadczeń alimentacyjnych zajęcie komornicze wynosi 60% emerytury/renty - co oznacza, że na koncie komornik musi zostawić przynajmniej 649,31 zł netto. Co ważne – trzynasta i czternasta emerytura nie podlegają zajęciu.

Spod egzekucji komorniczej wyłączone są wpływy pochodzące za świadczeń takich jak:

- świadczenia rodzinne
- świadczenia wychowawcze 800+
- dodatki rodzinne
- dodatki pielęgnacyjne
- alimenty
- renta alimentacyjna
- świadczenia z pomocy społecznej
- stypendia itp.

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 LUDZIE PRZESTALI SIĘ BĄĆ, gdyż lokatorzy 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 domowego.

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 § 4 kodeksu postępowania cywilnego z 21 kwietnia 2019 r. przywróciła zasadę, wedle której z eksmisją należy wstrzymać się z wykonaniem czynności do czasu wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego.

V. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

GMO posiada lokale mieszkalne i użytkowe w 207 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez zarządców:

- Eurodom Sp. z o. o.,
- Zarządzanie nieruchomościami Dorota Halaburda,
- P.H.U. Mediator - Jerzy Urbańczyk,
- OTBS Sp. z o.o.

VI. ZASÓB LOKALI UŻYTKOWYCH

Zasób lokali użytkowych GMO na koniec 2024 r.:

Lokale użytkowe: **138** o łącznej pow. użytkowej: **12 898,52 m²**, w tym:

- **53** lokale będące 100 % własnością GMO o łącznej pow. użytkowej: **6 066,54 m²**

- **85** lokali we Wspólnotach o łącznej pow. użytkowej: **6 922,98 m²**

Garaże: **7** o łącznej pow. użytkowej : **90,50 m²**

Wolne lokale użytkowe przeznaczone na wynajem, na dzień 31.12.2024 r.:

1. Dąbrowskiego 15 – 32 m²
2. Śniadeckiego 23-39 (po Cepelii) – 90,90 m² + 35,04 m² - przetarg odbędzie się 13.02.2025 r.
3. Śniadeckiego 23-39 (po Łodziarni) – 29,22 m² - przetarg odbędzie się 13.02.2025 r.

Następnie Komisja zapoznała się z dokumentacją fotograficzną mieszkań odzyskiwanych przez ZBM w wyniku eksmisji lub zgonu najemcy.

W trakcie dyskusji, w której udział wzięli wszyscy członkowie Komisji poruszono następujące zagadnienia:

- zasady wynajmu mieszkań wynikające z przepisów prawa,
- korzyści płynące z wynajmu mieszkania w zamian za przeprowadzony na własny koszt remont,
- zasady sprzedaży mieszkań z bonifikatą,
- wysokość zadłużenia najemców w stosunku do miasta oraz możliwości odzyskania długu przez miasto,
- procedura eksmisyjna z mieszkań komunalnych i socjalnych,

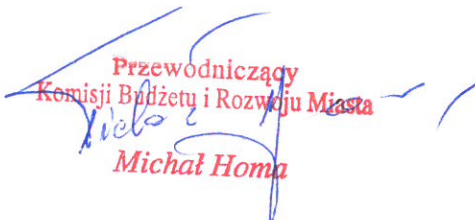
Dyrektor udzieliła szczegółowych odpowiedzi na pytania członków Komisji.

Na tym protokół zakończono.

Posiedzenie Komisji trwało od godz. 15³⁰ – 16⁴⁵.

Protokołowała:

B. Płoszczyca


Przewodniczący
Komisji Budżetu i Rozwoju Miasta
Michał Homa