

Płock, dnia 10. marca 2008 r.

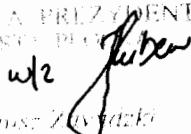
ONW 0057/ 6 /2008

Szanowna Pani
Elżbieta Gapińska
Radna Rady Miasta Płocka

Dotyczy: interpelacji Nr BRM 0057/596/08 złożonej w dniu 25 lutego 2008 roku między sesjami Rady Miasta Płocka .

W związku z interpelacją Nr BRM 0057/596/08 złożoną w dniu 25 lutego 2008 roku w sprawie „ „pomysłów” związanych z dokwaterowywaniem mieszkańcom bloków komunalnych, którzy nieterminowo regulują swoje zobowiązania wobec miasta – nowych współlokatorów(...)” w załączeniu przesyłam odpowiedź udzieloną przez Zarząd Spółki Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - TBS Spółka z o.o.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PRZEDSIĘDWYK
MIASTA PŁOCKA
w/2 
Dariusz Zajączkowski

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) WSO.I.ZO
- 3) BRM
- 4) ONW a/a

MIEJSKI ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

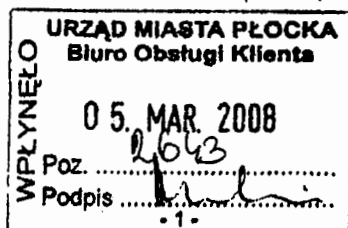
TBS

Sp. z o.o.

09-400 Płock, ul. Polna 7, tel. (024) 364-03-15, 364-03-45, fax (024) 364-03-1

Płock, dnia 05.03.2008r.

NO 18 O /2424/2008/2527



Urząd Miasta Płocka

09-400 Płock, Stary Rynek 1

Oddział Nadzoru Właścicielskiego

Dotyczy pisma: ONW 64510/29/2008r

Odpowiedź na interpelację radnej Miasta Płocka Elżbiety Gapińskiej z dnia 25.02.2008 r.

- BRM 0057/596/08 o treści:

„Proszę o wyjaśnienie „pomysłów” związanych z dokwaterowywaniem mieszkańcom bloków komunalnych, którzy nieterminowo regulują swoje zobowiązania wobec miasta – nowych współlokatorów. Szczególnie proszę o wskazanie podstawy prawnej dla takich działań podejmowanych przez UMP. (MZGM)”

Działania podjęte przez MZGM TBS sp. z o.o., o których wyjaśnienie wniosła Radna Elżbieta Gapińska zmierzają do rozwiązania problemu – w jaki sposób zapewnić osobom płacącym regularnie czynsz, w szczególności emerytom i rencistom, odpowiedni standard mieszkań, niezbędne remonty i obsługę, w sytuacji gdy istnieje duża grupa osób, która nagminnie nie reguluje opłat za czynsz i media, które zajmują pełnowartościowe lokale komunalne, a środki które powinny wpływać z ich czynszów nie mogą być przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS sp. z o.o w przypadku powstania zadłużenia wielokrotnie monituje dłużników, zawiera z nimi porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia w dogodnych ratach, wskazuje na możliwość uzyskania dodatków mieszkaniowych, kieruje zainteresowanych do MOPS, w celu uzyskania pomocy. Dopiero wobec uporczywych dłużników, którzy pomimo wielokrotnych monitów i braku jakiegokolwiek działania z ich strony zmierzającego do spłaty długu choćby w części, wypowiada umowy najmu, działając zgodnie z art. 11. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U 2005.31.266 ze zm.),

URZĄD MIASTA PŁOCKA

Oddział Nadzoru Właścicielskiego

Wpłynęło dnia

2008-03-05

ogólnymi przepisami o najmie umieszczonymi w tytule XIII, księgi trzeciej kodeksu cywilnego (Dz.U.1964.16.93 ze zm.) oraz zawartą umową najmu.

Od dnia wypowiedzenia umowy najmu lokal jest używany przez byłych najemców bezprawnie. Zgodnie z przepisami dotyczącymi własności określonymi w księdze II kodeksu cywilnego powinni oni niezwłocznie wydać lokal właścicielowi (administratorowi). Pomimo utraty tytułu prawnego Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS sp. z o.o. zgadza się na spłatę długów, jeżeli dłużnicy wyrażą taką wolę, a nawet pomaga w odzyskaniu tytułu prawnego po spłacie zadłużenia. W przypadku, gdy byli najemcy nie opuszczają lokalu lub nie podejmą spłaty zadłużenia kieruje sprawę o eksmisję na drogę sądową.

Podstawą prawną eksmisji osoby do lokalu socjalnego jest orzeczenie niezawisłego sądu, który w toku postępowania bada wszelkie przesłanki do wydania nakazu opuszczenia lokalu, wątpliwości rozstrzygając na korzyść pozwanych. Wyroki te zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U.1964.43.296 ze zm.), określającymi właściwości sądów, kodeksu cywilnego i ustawie o ochronie praw lokatorów (..), wydaje Sąd Rejonowy w Płocku. Wydając wyrok nakazujący opróżnienie lokalu, Sąd zwykle wstrzymuje wykonanie wyroku do czasu zaproponowania dla osób objętych wyrokiem lokalu socjalnego (zgodnie z art. 14 ustawy o o ochronie praw lokatorów (..).

Należy jeszcze raz podkreślić, że wydając wyrok orzekający eksmisję Sąd bardzo szczegółowo i wnikliwie bada przesłanki wypowiedzenia umowy najmu, sytuację finansową i socjalną byłych najemców, co daje pewność, że działania podjęte wobec nich były zasadne i zgodne z prawem.

Na Gminie ciąży obowiązek dostarczenia lokali socjalnych, w praktyce obowiązek ten spoczywa na administratorze nieruchomości gminnych. Ponieważ istnieje deficyt lokali socjalnych należało znaleźć rozwiązanie dzięki, któremu dłużnicy mogli ponosić mniejsze opłaty bieżące, co umożliwi im spłatę zadłużenia.

Dlatego postanowiono dokonać optymalizacji wykorzystania zasobów poprzez udostępnienie osobom, których nie stać było dotychczas na regulowanie opłaty za czynsz najmu, lokalu o mniejszej powierzchni i zawrzeć z nimi umowę o najem lokalu socjalnego.

Zgodnie z podpkt 2, pkt 1 art. 2 ustawy o o ochronie praw lokatorów (..), lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. MZGM TBS sp. z o.o. zdecydował się na optymalizację zasobów poprzez zmianę przeznaczenia lokali,

zamieszkanych przez osoby z wyrokiem eksmisyjnym. Dlatego bezprawnie zajmowane lokale będą przekształcane (zgodnie ze standardami wskazanymi w wyżej powołanym przepisie) na kilka odrębnych lokali socjalnych.

Jest to rozwiązanie sprawiedliwe, ponieważ różnicuje sytuację najemców i dłużników bez tytułu prawnego do lokalu w szczególności, jeżeli większości lokatorów, rzetelnie reguluje zobowiązania z tytułu czynszu i opłat. Jest to także rozwiązanie korzystne dla dłużników, bowiem umożliwi im regulowanie bieżącego obniżonego czynszu oraz uzyskanie tytułu prawnego do lokalu socjalnego, zgodnie z wyrokiem sądowym.

Należy podkreślić, że po utracie tytułu prawnego do lokalu, lokal zajmowany jest bezprawnie i powinien być opuszczony i wydany właścicielowi (administratorowi). Korzystanie z lokalu, po wypowiedzeniu umowy najmu narusza prawo właściciela do swobodnego władania swoim majątkiem. W takim wypadku naruszający prawo nie korzysta z żadnej ochrony z wyjątkiem prawa do uzyskania lokalu socjalnego (jedynie w określonych wypadkach, wskazanych w art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów (..). Należy zauważyć, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego nadal nie uiszczają opłat za korzystanie z lokalu (zgodnie, z art.18, o ochronie praw lokatorów (..) osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie), co potwierdza, że nie stać ich na utrzymanie lokalu komunalnego. Dlatego należy dać im możliwość uzyskania lokalu, który będą mogli samodzielnie utrzymać. Dzięki temu zostanie zaspokojone ich prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie, odzyskane lokale komunalne zostaną przeznaczone dla najbardziej potrzebujących osób, oczekujących na przydział, które będzie stać na ich utrzymanie.

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kania

Otrzymują:

1 x UMP Wydział Gospodarki Mieszkaniowej

1x UMP Oddział Nadzoru Właścicielskiego

NO a/a