



URZĄD MIASTA
JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

Biuro Rady Miasta

BRM.0003.2.14.2015

Jastrzębie-Zdrój, 30 marca 2015 r.

Szanowna Pani:

Alina Chojecka

Radna Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

W odpowiedzi na interpelację złożoną 26 marca 2015r. w sprawie odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wypłacanych Spółdzielniom Mieszkaniowym, uprzejmie informuję:

Miasto chcąc uniknąć postępowań sądowych i dodatkowych kosztów z tym związanych, wzorem lat ubiegłych 09.01.2015r. zawarło ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi kolejne umowy najmu lokali mieszkalnych. Na mocy obowiązujących umów podpisywane są umowy podnajmu z każdym dłużnikiem z osobna, które **dają Miastu możliwość prowadzenia postępowań windykacyjnych wobec podnajemców ze Spółdzielni**, którzy nie uiszczają czynszu do Miasta. Każdego roku do Sądu trafia z powództwa Gminy ok. 200 wniosków z pozwem o zapłatę w celu uzyskania nakazu zapłaty. Następnie sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego. Jak Pani wspomniała w 2014r. wypłacono na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych **1.466278,98 zł.** Jednakże w wyniku prowadzonych postępowań windykacyjnych oraz wpłat uiszczanych na konto Urzędu tytułem czynszu, Miasto odzyskuje ok. 70 % wypłaconych odszkodowań. Należy zwrócić uwagę, iż w 2014r. odzyskano do budżetu Miasta **979.430,00 zł.** Na przestrzeni ostatnich lat ściągalność wykazuje tendencję wzrostową.

Ponadto w 2014r. Gmina zaskarżyła do Sądu Jastrzębską Spółkę Węglową za wyrządzone szkody górnicze powstałe w budynku przy ul. Pszczyńskiej 294. (budynek socjalny) . Miasto zawarło ugodę, na mocy której J.S.W S.A. zobowiązana była do uiszczenia odszkodowania **na korzyść Gminy** w wysokości **495.813,22 zł.** Jednocześnie nowe

al. J. Piłsudskiego 60
44-335 Jastrzębie-Zdrój
tel. 32 47 85 256
fax. 32 47 18 193

brm@um.jastrzebie.pl

www.jastrzebie.pl

prawo- Ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, która weszła w życie 13.01.2007r. dała szanse Gminom na dofinansowanie. W wyniku prowadzonych starań pozyskaliśmy z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego środki na adaptację pomieszczeń przy ul. Pszczyńskiej oraz na nadbudowę budynków socjalnych przy ul. Gagarina. W ostatnich 2 latach zrealizowano 60 wyroków eksmisyjnych dotyczących dłużników z zasobów spółdzielni do lokali przy ul. Pszczyńskiej 294 i 292 oraz do nowo oddanych lokali socjalnych przy ul. Gagarina 108 ,110 i 112. Nie rozwiązuje to jednak problemu , bo w miejsce już zrealizowanych wyroków napływają kolejne. Wybudowano również noclegownię przy ul. Wodzisławskiej, która posiada 27 miejsc noclegowych jedynie dla mężczyzn. Nie ma możliwości eksmitowania tam rodzin. Poza tym miejsca te nieustannie są zajęte.

Jednocześnie pracownicy Wydziału Polityki Społecznej i Mieszkaniowej oprócz kontroli formalnej i rachunkowej żądanych kwot odszkodowań w miarę możliwości, dokonują i nadal w 2015r. będą dokonywać wizji bezpośrednio w lokalach spółdzielczych o statusie socjalnym, weryfikując czy w w/w lokalach zamieszkują uprawnione tam osoby. Wskutek prowadzonych działań wykrywa się wiele nielegalnych podnajmów. Na skutek poczynionych wyżej działań Spółdzielnia przejmuje nielegalnie zajmowany lokal, a Miasto **nie płaci już odszkodowania**. Chcąc pomniejszyć wypłacane odszkodowania pracownicy Wydziału Polityki Społecznej i Mieszkaniowej nakłaniają dłużników do składania wniosków o dodatek mieszkaniowy i energetyczny, który również odliczany jest od kwoty odszkodowania. Weryfikacji podlega również fakt , czy w poszczególnych lokalach założone są liczniki na wodę, gdyż naliczanie zużycia wody ryczałtowo powoduje większe koszty w danym lokalu. Są to jednak działania doraźne nie rozwiązujące całego problemu.

Należy zwrócić jednak uwagę na fakt , iż Gmina uiszcza odszkodowanie za niedostarczenie ponad **300** lokali socjalnych dla dłużników z zasobów Spółdzielni. Miasto posiada w swoich zasobach 13 budynków socjalnych w tym 439 lokali socjalnych, których zwolnienie uwarunkowane jest od naturalnego ruchu ludności. Jednocześnie Miasto musi realizować wyroki eksmisyjne z **mieszkań komunalnych** stanowiących własność Miasta. Na koniec roku 2014r. ich liczba kształtuje się w wysokości : 57.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, Państwo stara się chronić lokatora , obarczając odpowiedzialnością Gminy poprzez zapewnienie mu lokalu socjalnego , a z drugiej strony chroniąc właściciela nakładając obowiązek odszkodowawczy na Gminę za niedostarczenie tego lokalu. (**W ślad za tym nie idą żadne środki z budżetu Państwa**).

Jednocześnie wielu eksmitowanych dłużników przeprowadzonych do lokali socjalnych z zasobów Miasta nadal nie reguluje czynszu. Sąd w takim przypadku orzeka eksmisję i **zobowiązuje Gminę do wskazania kolejnego lokalu socjalnego!**, a liczba tych wyroków lawinowo rośnie. (stan na koniec 2014r. – 77 wyroków). Chcąc ograniczyć jednak jeszcze bardziej odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy , Miasto musiałoby budować kolejne lokale socjalne. W ciągu ostatnich 10 lat temat ten był wielokrotnie poruszany na Komisjach i Sesjach Rady Miasta. Pomysł budowy kolejnych lokali socjalnych spotykał się zawsze z dezaprobatą Radnych. Argumentowano to wysokimi kosztami budowy oraz ryzykiem tworzenia tzw. gett wykluczających niektóre grupy społeczne poza margines społeczeństwa. Również propozycja zakupu tzw. kontenerów nigdy nie spotkała się z aprobatą większości Radnych Rady Miasta. Zakup takich kontenerów byłby szansą na rozwiązanie choćby w części tego problemu. Stanowiłoby to formę tzw. „straszaka” dla tych dłużników , którzy wykorzystują tą sytuację pracując na czarno , mogących płacić czynsz , aczkolwiek nie wykazując żadnych dochodów , wobec których komornik wydaje postanowienia o bezskutecznej egzekucji. Osoby takie pod groźbą eksmisji do w/w kontenerów spłacałyby zaległości bądź opuszczałyby mieszkania dobrowolnie , nie zasiedlając wskazanych kontenerów.

Dużym problemem jest również fakt, iż większość dłużników (nie wliczając w to rodziny , które znalazły się w ciężkiej sytuacji rodzinnej , starające się wyjść z długów i czyniące starania w tym kierunku) nie wykazuje chęci spłaty zadłużenia, przez długie lata nie podejmując pracy i utrzymując się jedynie z zasiłków. Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina musi zapewnić dłużnikom lokal o pow. pokoi min. 5 m² na osobę, a przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² . Wiele wyroków eksmisyjnych zasądzanych jest wobec rodzin liczących 6,7 i więcej osób, natomiast lokali socjalnych o tak dużej powierzchni Gmina posiada znikomą ilość. W planach jednak Gmina ma nadbudowę i przebudowę budynku socjalnego przy ul. Gagarina 116. Zakres robót obejmowałby nadbudowę budynku w celu pozyskania dodatkowych lokali socjalnych , a także remont wszystkich istniejących pomieszczeń wraz z remontem elewacji oraz zagospodarowaniem terenu przyległego lub wyburzenie istniejącego obiektu i budowa nowego pozyskując 12 lokali.

Jednocześnie do Gminy napływa wiele wezwań do zapłaty odszkodowań za niedostarczenie **tzw. pomieszczeń tymczasowych** ze Spółdzielni Mieszkaniowych. Jednakże Miasto Jastrzębie-Zdrój do chwili obecnej nie wypłaca tych odszkodowań (brak orzecznictwa sądowego w tej kwestii). Dotyczy to tych wyroków eksmisyjnych , w których Sąd orzekł

eksmisję **bez wskazania dla dłużnika lokalu socjalnego**. Przez pomieszczenie tymczasowe należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane. Zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Gmina musi zapewnić dłużnikowi takie lokum na okres od 1-6 miesięcy. Z uwagi na fakt, iż zapewnienie takiego pomieszczenia przez Gminę ma być na tak krótki okres (w przeciwieństwie do lokalu socjalnego) można skorzystać z takiego rozwiązania, które polegałoby na wynajmie przez Gminę pokoju w hostelu, hotelu bądź pensjonacie dla dłużników na wskazany w przepisach okres. W ten sposób Miasto wywiązałoby się ze swojego obowiązku i wyrok eksmisyjny zostałby zrealizowany.

Kolejnym rozwiązaniem mogłoby być przekwaterowanie lokatorów z lokali socjalnych, którzy nie zalegają z płatnościami względem Miasta do lokali komunalnych. W miejsce pozyskanych lokali socjalnych należałoby eksmitować dłużników, za których Miasto płaci odszkodowanie. Natomiast środki przeznaczone na wypłatę odszkodowań, które nie zostaną wydatkowane na koniec roku kalendarzowego można przeznaczyć na remont lokali komunalnych. Gmina posiada również grunt przy ul. Komuny Paryskiej 9, gdzie zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 planowana jest rozbiórka istniejącego budynku użytkowego i budowa nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami komunalnymi (24 lokale).

Jednocześnie do chwili obecnej sprzedano ok. 600 lokali mieszkalnych z zasobów Miasta na rzecz najemców. Sprzedaż lokali Gminnych na rzecz najemców prowadzi do kurczenia się zasobów Gminy. Po ograniczeniu bądź zaprzestaniu prywatyzacji zasobu powinny zostać podjęte działania zmierzające do osiągnięcia liczby lokali, która umożliwi pełną realizację obligatoryjnych zadań ustawowych Gminy. Po osiągnięciu tego stanu dopuszczałoby się wznowienie procesu prywatyzacji lokali, wyłączając na stałe ze sprzedaży część zasobu zapewniającą pełną realizację zadań Gminy. Zachodzi zatem konieczność podjęcia nowej uchwały RM w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, która zakładałaby zmniejszenie na 30% bonifikaty dla wszystkich lokali objętych sprzedażą (obecna bonifikata wynosi 65% i 75% od ceny sprzedaży). Podjęcie przedmiotowej Uchwały wynika z Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-

2018. **Należałoby również zaprzestać umorzeń należności czynszowych** (wyluczając indywidualne sytuacje życiowe).

Reasumując z problemem zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych boryka się większość Gmin w kraju placąc właścicielom odszkodowania. Ustawodawstwo i orzecznictwo sądowe w tej kwestii nie pozostawia żadnych wątpliwości co do odpowiedzialności odszkodowawczej Gmin. Rozwiązanie problemu mogą stanowić takie **zmiany w przepisach prawa**, które pozwolą gminom na pozyskanie w ramach programów rządowych np. dotacji w wysokości powyżej 50% nakładów na realizację niektórych zadań lub równy podział kosztów przewidywanych do poniesienia przez budżet państwa i budżety samorządowe. Możliwym rozwiązaniem prawnym jest również przywrócenie przepisów dotyczących eksmisji, z zachowaniem okresów ochronnych. Przywrócenie tej regulacji ograniczyłoby wydatki gmin na odszkodowania i pozwoliłoby na wykorzystanie tak zaoszczędzonych środków na remonty lub budowę nowych mieszkań. Należy przy tym zaznaczyć, że Polska jest jednym z dwóch państw w Europie, w których zapewnia się obywatelowi praktyczne prawo do mieszkania bez względu na jego wysiłek w zakresie pozyskania we własnym zakresie lokalu mieszkalnego i jego utrzymania, a nawet wówczas gdy mieszkaniec ten dokonuje dewastacji komunalnego i socjalnego lokalu mieszkaniowego. W dłuższej perspektywie, w kontekście nasilających się trudności finansowych samorządów, rozwiązanie to jest nie do utrzymania.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA


Anna Hetman

Kopie:

3 x BRM

1 x PSM a/a

B.B