

Sosnowiec, dnia 13.02.2020 r.

Znak sprawy:  
WGL.0012.1.2020

PREZYDENT  
ARKADIUSZ JUSZKOWSKI  
13.02.20

Pan Piotr Dudek  
Przewodniczący  
Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji  
Rady Miejskiej w Sosnowcu  
w miejscu

dotyczy: posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu  
19.02.2020 r.

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W załączeniu przekazuję materiał informacyjny na temat: Realizacja polityki mieszkaniowej - mieszkania socjalne (pkt 2) - na posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji Rady Miejskiej w dniu 19.02.2020 r.

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU BIURO RADY MIEJSKIEJ	
Wpłynęło	2020 -02- 14
L. dz.	.....
Podpis	<i>Gals</i> zat. ....

*2 powierzenia*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
*Michał Zastępczyński*

Załącznik:

- Informacja dotycząca sprawy odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

## INFORMACJA DOTYCZĄCA WYPŁAT PRZEZ GMINĘ ODSZKOWAŃ Z TYTUŁU NIEDOSTARCZENIA LOKALI SOCJALNYCH I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) ustawodawca nałożył na gminy obowiązek zapewnienia lokali socjalnych na rzecz wszystkich osób uprawnionych do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych, zamieszkujących w zasobach spółdzielczych, zakładowych oraz budynkach prywatnych. Ustawodawca postanowił jednocześnie, że obowiązek zapewnienia lokali socjalnych dla osób eksmitowanych ze wszystkich zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie danej gminy ciąży wyłącznie na gminie.

Ustawą z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U. Nr 224, poz. 1342), która zaczęła obowiązywać od 16.11.2011 r., ustawodawca zobowiązał ponadto gminy do utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem dla osób, którym Sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnień do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Z uwagi na ograniczone możliwości gmina pomimo poprawy w tym zakresie nie jest w stanie wywiązać się z nałożonych przez prawo obowiązków na bieżąco. Powoduje to wydłużanie się oczekujących na przyznanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Obowiązek gminy w zakresie wskazywania pomieszczeń tymczasowych powstaje w momencie złożenia wniosku w tej sprawie przez komornika - obowiązek gminy nie powstaje, gdy stosowne pomieszczenie wskaże wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Z dotychczasowej praktyki wynika, że obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego (poza kilkoma wyjątkami) spada w całości na Gminę.

Od wejścia w życie (tj. 21.04.2019 r.) zmian dokonanych ustawą z dnia 22.03.2018 r. gmina nie może już wskazywać noclegowni, schronisk czy innych placówek zapewniających miejsca noclegowe w celu realizacji orzeczeń, które mogą zostać zrealizowane bez prawa do lokalu socjalnego.

Nakładając powyższe obowiązki na gminy - w celu wywarcia presji na ich realizację - ustawodawca uprawnił właścicieli lokali, w których zamieszkują osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję - do występowania z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko gminom za niewskazanie lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

W odniesieniu do obowiązku wskazywania lokali socjalnych ustawodawca nie określił terminu ich wskazywania, co właściciele odczytują jako obowiązek natychmiastowy od momentu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego.

Gmina nie jest w stanie wywiązać się z tak nałożonego na nią obowiązku w odniesieniu do wszystkich eksmitowanych lokatorów, w związku z tym wypłata odszkodowania gruntownie weryfikując ich wysokość. Pracownicy Wydziału podejmują działania mające na celu określenie zasadności wypłaty odszkodowania i zmniejszenia wysokości roszczeń (m.in. przeprowadzają wizje lokalne u dłużników, uczestniczą w mediacjach z wierzycielami i współpracują z MOPS, MZZL i BRP Urzędu)

Ponadto na skutek zmian w obowiązujących przepisach Gmina składając ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (art. 14 ust. 6a ww. ustawy). Zapisem tym wprowadzono możliwość odwołania się do sądu uprawnionego, który kwestionuje złożoną przez



gminę ofertę. W konsekwencji wydłuży się procedura realizacji wyroku eksmisyjnego i czas zasiedlania lokali socjalnych oraz konieczność ponoszenia dalszych kosztów związanych z odszkodowaniem jeżeli sąd orzeknie na rzecz uprawnionego.

Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym, w celu wyrównania właścicielowi szkody wynikłej z uprzywilejowania osób zajmujących jego lokal, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w wysokości określonej na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami). Obecny zapis mówi o obowiązku wynagrodzenia szkody w pełnej wysokości.

Ponadto od dnia 21.04.2019 r. osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. Gmina wypłaciła 1.981.304,00 zł tytułem odszkodowań za niewskazanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w tym w:

2017 r. - 833.838,91 zł,

2018 r. - 418.551,57 zł,

2019 r. - 728.913,52 zł.

Wypłaty zostały dokonane na mocy wyroków sądowych, ugód sądowych i ugód pozasądowych.

Decyzją Kolegium Kierownictwa Urzędu Miejskiego w Sosnowcu z dnia 26.05.2010 r. wprowadzono jednolity tryb postępowania w sprawach roszczeń odszkodowawczych właścicieli mieszkań z tytułu niedostarczenia przez Gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych. Zgodnie z przyjętym trybem postępowania:

- w przypadku woli zawarcia przez występującego z roszczeniem odszkodowawczym ugody w sprawie zapłaty odszkodowania, uwzględniającej co najmniej rezygnację z żądania zapłaty odsetek oraz upust w stosunku do kwoty głównej roszczenia w wysokości co najmniej 25 % tej kwoty (przy niewygórowanej kwocie głównej roszczenia ) - proponuje się zawieranie takich ugód, w drodze postępowania pojednawczego na podstawie przepisów art. 184-186 Kpc albo ugodowego załatwienia sprawy w toku procesu na podstawie art. 223 Kpc. W ramach ww. postępowania pojednawczego można sprawę uregulować drogą ugody przed wniesieniem pozwu, przy niskich kosztach sądowych. W tym celu Biuro Radców Prawnych wystosowuje do sądu wnioski o zawiązanie do próby ugodowej a następnie doprowadza do zawarcia ugody przed sądem. Część wierzycieli wyraża zgodę na zaproponowane rozwiązanie, co przysparza Gminie oszczędności.

- w przypadku braku woli zawarcia przez występującego z roszczeniem odszkodowawczym ugody w sprawie zapłaty odszkodowania, uwzględniającej co najmniej rezygnację z żądania zapłaty odsetek oraz upust w stosunku do kwoty głównej roszczenia w wysokości co najmniej 25 % tej kwoty - proponuje się



każdorzazowe występowanie do Kolegium Kierownictwa o zgodę na zawarcie ugody w trybie opisanym powyżej w przypadku, gdy wierzyciel deklaruje jakąś mniejszą ulgę np. upust mniejszy niż 25 % od kwoty głównej roszczenia i/lub rezygnację z naliczania odsetek ( przy niewygórowanej kwocie głównej roszczenia ).

Początkowo w przypadku żądania pełnej kwoty odszkodowania wraz z odsetkami rozstrzygano sprawy w drodze postępowania sądowego. Jednak po utrwaleniu się orzecznictwa sądowego w zakresie obowiązku Gminy dotyczącego zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych, gdy wzrosła znacznie liczba roszczeń odszkodowawczych kierowanych do Gminy zarówno z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych jak również pomieszczeń tymczasowych - celem ograniczania kosztów zaczęto zawierać również ugody pozasądowe po uprzednim uzyskaniu zgody Kolegium Kierownictwa Urzędu.

Gmina realizuje obowiązek wskazywania lokali socjalnych co do zasady zgodnie z harmonogramem, wynikającym z dat uprawomocnienia się wyroków eksmisyjnych, zawierających uprawnienie do najmu lokali socjalnych. Przyjęcie takiego harmonogramu stało się konieczne ze względu na brak możliwości natychmiastowego wywiązania się z obowiązku w zakresie wskazywania lokali socjalnych na rzecz osób uprawnionych do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych. Rozmiar obowiązku wskazywania lokali socjalnych przez Gminę na rzecz wszystkich osób uprawnionych do ich najmu (w tym zamieszkujących m.in. w zasobach spółdzielczych, zakładowych oraz budynkach prywatnych) pozostaje w dysproporcji w odniesieniu do liczby posiadanych lokali socjalnych i innych obowiązków Gminy z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Natychmiastowe wskazanie lokalu socjalnego nie jest możliwe także ze względu na potrzebę równego traktowania wierzycieli oczekujących na wskazania lokali dla dłużników.

Najczęściej o lokal mieszkalny z czynszem socjalnym ubiegają się nie osoby eksmitowane, lecz właściciele lokali mieszkalnych, którym zależy na jak najszybszym wyprowadzeniu niesolidnego lokatora ze swojego zasobu mieszkaniowego. Osoby wprowadzone do lokali socjalnych nie opuszczają ich po upływie terminu na który została zawarta umowa najmu (na okres nieprzekraczający 12 miesięcy), chociaż ustawodawca założył rotacyjność lokali socjalnych. Pozostają w tych lokalach (po zawarciu kolejnych umów) lub występują z wnioskiem o najem mieszkania na czas nieoznaczony, a do czasu ich uzyskania zajmują bez tytułów prawnych lokale socjalne.

Sytuacja wskazuje na potrzebę intensyfikacji działań w celu zwiększenia środków finansowych na remonty lokali, które mogą być wynajmowane na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego, co pozwoli na realizację większej liczby wyroków i zmniejszy wypłatę odszkodowań.

Obecnie lokale, które przeznacza się na najem jako lokale socjalne nie podlegają wydzieleniu z zasobu mieszkaniowego gminy. Umowę najmu socjalnego lokalu można zawrzeć na każdy lokal spełniający przesłanki ustawowe tzn. na 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 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Ustawodawca w dalszym ciągu nie uwzględnił danych o wielkości zasobów gminnych, ilości mieszkań zbywanych na rzecz najemców i możliwości finansowych gmin w zakresie remontowania pustostanów i realizowania budowy mieszkań - przy nakładaniu na gminy obowiązków o jakich mowa powyżej.



W celu odzyskania wymagalnych należności Gminy wypłaconych z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, Wydział prowadzi czynności w zakresie postępowania regresowego. W ramach wykonywanych zadań wystosowuje wobec osób partycypujących w zadłużeniu przedsądowe wezwania do zapłaty oraz po analizie dokumentacji przygotowuje propozycje dotyczące udzielania właściwych ulg w spłacie należności wynikających w powyższych roszczeniach. Ponadto opracowuje i przekazuje niezbędne dokumenty do Wydziału Finansowego oraz Biura Radców Prawnych i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miejskiego celem skierowania spraw na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego następuje wszczęcie egzekucji komorniczej.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. z tytułu roszczenia regresowego wynikającego z zapłaty ww. odszkodowań Gminie udało się uzyskać kwotę 409.100,54 zł, w tym w:

2017 r. - 161.255,63 zł

2018 r. - 104.087,00 zł

2019 r. - 143.757,91 zł

Na dzień 31.12.2019 r. na Gminie ciąży obowiązek zapewnienia **622 lokali socjalnych** w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego - z tego 187 na realizację wyroków eksmisyjnych z zasobów mieszkaniowych podmiotów innych niż gmina. Ponadto do Zarządcy wpłynęło **86 wezwań komorników** do realizacji wyroków orzekających eksmisje z zasobów obcych podmiotów, w których sąd nie przyznał dłużnikom prawa do lokalu socjalnego (obowiązek wskazania pomieszczeń tymczasowych). Dodatkowo MZZL posiada **248 wyroki sądowe**, orzekające eksmisje z mieszkań komunalnych, w których osobom eksmitowanym sąd nie przyznał prawa do lokali socjalnych, ale w sytuacji gdy prawo nakazuje zapewnienie pomieszczeń tymczasowych - to lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe, czyli mieszkanie Gmina powinna takim osobom zapewnić sama, jeżeli zamierza odzyskać możliwość dysponowania mieszkaniami komunalnymi, zajmowanymi obecnie przez dłużników.

Miejski Zakład Zasobów Lokalowych upoważniony przez Radę Miejską do realizacji obowiązku Gminy w zakresie wskazywania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych przygotował informację zawierającą min. dane dotyczące realizacji ww. obowiązków gminy i potrzeb w tym zakresie.