

Łódź.2012.08.13

DOA-Or-II.0003.279.2012

Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W związku z interpelacją złożoną przez Panią Radną w okresie międzysesyjnym w dniu 2 sierpnia 2012 roku, z uwagi na konieczność pozyskania dodatkowych informacji w zakresie przedstawionych przez Panią Radną zagadnień, zgodnie z art. 36 Kpa przedłużam do dnia 31 sierpnia 2012 roku termin udzielenia odpowiedzi.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

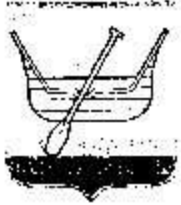


Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości:

1. Pan
Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a

sprawę opracowała:
Bogumiła Turczak
inspektor
Oddział Gospodarowania Lokalami Mieszkalnymi
Wydział Budynków i Lokali
Departament Infrastruktury i Lokali
tel. 40-14



Łódź.2012.08. 34

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

DOA-Or-II.0003.279.2012

**Pani
Urszula Niziolek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 2 sierpnia 2012 roku, dotyczącą następujących zagadnień:

1. jakie działania ma obowiązek podejmować administrator budynku, by kontrolować, kto faktycznie zamieszkuje gminne mieszkanie;
2. jakie są jego uprawnienia do przeprowadzania kontroli;
3. po jakim czasie od opuszczenia mieszkania przez najemcę (również mimo opłacania przez niego czynszu) powinna być rozwiązana umowa najmu;
4. kiedy można mówić o zmianie centrum życiowego najemcy?; czy np. kilkuletni wyjazd zagraniczny i praca za granicą jest prawnie uznawana za zmianę centrum życiowego;
5. czy jest prowadzony monitoring rynku najmu mieszkań pod kątem wykrywania podnajmowania mieszkań gminnych?; w jakiej formie jest on prowadzony, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Ad. 1

Kontrola, kto faktycznie zamieszkuje w lokalu gminnym następuje przede wszystkim poprzez przeprowadzanie przez administratora budynku wywiadów środowiskowych z mieszkańcami nieruchomości, podczas których administrator zbiera oświadczenia od lokatorów, kto faktycznie zamieszkuje w lokalu. Weryfikacja stanu zasiedlenia mieszkania następuje również podczas przeprowadzania przez administratora rutynowych działań takich jak okresowe i doraźne przeglądy stanu i wyposażenia technicznego lokali, ustalanie wysokości opłat za media, odczyty wodomierzy, inwentaryzacja lokali, czy też dostarczanie korespondencji bezpośrednio do lokatorów.

Usankcjonowane prawem wejście do lokalu może nastąpić tylko w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody i to tylko w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. To uprawnienie reguluje art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Duże znaczenie ma również dobra znajomość lokatorów przez administratora budynku, gdyż podczas kontaktów z nimi ma on możliwość oceny, czy zamieszkujące w lokalu osoby przebywają w nim legalnie, czy też np. lokal podnajmują bez zgody wynajmującego.

Ad. 2

Zgodnie z zakresem czynności, który jest integralną częścią umowy o pracę, administrator ma obowiązek stałego monitorowania administrowanych przez siebie nieruchomości pod kątem prawidłowości najmu oraz kontroli lokali niezamieszkałych. Administrator nie posiada jednak uprawnień do legitymowania osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku podejrzenia, że w lokalu zamieszkują osoby nieuprawnione administrator winien zwrócić się o pomoc do Policji lub Straży Miejskiej w celu ustalenia tożsamości osób przebywających w lokalu.

Ad. 3

Umowa najmu może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy - art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Orzecznictwo sądowe stoi jednakże na stanowisku, że nie zamieszkiwanie przez 12 miesięcy musi trwać nieprzerwanie. Istotny jest również zamiar stałego nie przebywania najemcy w lokalu.

Ad. 4

Przesłankami zameldowania na pobyt stały jest zamieszkiwanie w lokalu z zamiarem stałego w nim przebywania. Miejscem pobytu stałego osoby jest lokal, w którym znajduje się jej centrum życiowe, a więc miejsce, gdzie skoncentrowane są jej sprawy rodzinne, osobiste, czy też majątkowe. Z drugiej strony trudno jest jednoznacznie uznać, że zmiana miejsca pobytu związana np. z wykonywaniem pracy jest zmianą centrum życiowego. Wręcz przeciwnie, zgodnie z orzecznictwem sądowym zmiana miejsca pobytu związana z obowiązkiem pracy, studiowania lub przebywania w ośrodkach rehabilitacyjnych, a także w odosobnieniu (areszt lub zakład karny) nie są podstawą do wypowiedzenia umowy najmu.

Ad. 5

Monitoring rynku mieszkań pod kątem między innymi wykrywania sytuacji podnajmowania mieszkań gminnych Miasto prowadzi w formie przeglądu mieszkaniowego od 2003 roku. Pierwszy przegląd zasobu mieszkaniowego został przeprowadzony w latach 2003 – 2004. W tym okresie zarządcy nieruchomości dotarli do ponad 90% mieszkań (ilość lokali komunalnych na koniec 2004 roku wynosiła 73.520). Zamieszkujący w nich najemcy i ich współmałżonkowie oraz inne osoby przebywające w lokalu, składały oświadczenia, w zakresie posiadania bądź nie tytułu prawnego (najmu, własności) do innego lokalu (domu) poza lokalem zajmowanym. Tak zebrany materiał zarządcy poddali analizie w kontekście posiadanych dokumentów, tj. umów najmu, czy też wiedzy o osobach uprawnionych do przebywania w lokalach. Na skutek tego biorąc za podstaw treść art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, skierowano do sądu 3370 pozwów, z czego wyrokami o eksmisję na IV kwartał 2007 roku zakończyły się 1333 sprawy. Kolejnym efektem przeglądu w podanym okresie było odzyskanie 634 mieszkań. Liczba ta wzrosła jeszcze o 531 w 2008 roku.

Od 2007 roku przegląd mieszkaniowy prowadzony jest na bieżąco raz na kwartał a od 2011 roku obejmuje następujące tytuły:

- posiadanie przez najemcę więcej niż jednego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- nie zamieszkiwanie najemcy w lokalu powyżej 12 miesięcy;
- podnajmowanie lokalu bez zgody wynajmującego;
- realizację wyroków eksmisyjnych;
- akcję „zgłoś pustostan”.

Z wyżej wymienionych tytułów na dzień 31 grudnia 2011 roku ogółem Miasto Łódź odzyskało 235 lokali mieszkalnych, w tym:

- 6 lokali z tytułu posiadania przez najemcę więcej niż jednego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 61 lokali z tytułu nie zamieszkiwania najemcy w lokalu powyżej 12 miesięcy;
- 7 lokali z tytułu podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego;
- 157 lokali w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 4 lokale w ramach akcji „zgłoś pustostan”,

a na dzień 30 czerwca 2012 roku - 119 lokali mieszkalnych, w tym:

- 7 lokali z tytułu posiadania przez najemcę więcej niż jednego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 35 lokali z tytułu nie zamieszkiwania najemcy w lokalu powyżej 12 miesięcy;
- 1 lokal z tytułu podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego;
- 76 lokali w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 0 lokali w ramach akcji „zgłoś pustostan”.

Dodatkową formą monitoringu rynku najmu mieszkań pod kątem wykrywania sytuacji podnajmowania mieszkań gminnych jest bieżąca kontrola osób zamieszkujących na terenie nieruchomości prowadzona przez administratorów budynków.

Poniżej przedstawiam Pani Radnej w formie tabelarycznej informację dotyczącą ilości lokali podnajmowanych bez zgody gminy, opuszczenia przez najemcę mieszkania bez jego zdania właścicielowi, wypowiedzianych umów najmu z tych tytułów, obejmującą okres ostatnich 5 lat, z podziałem na administracje:

Administracja Nieruchomościami	Ilość podnajmu lokali bez zgody gminy	Ilość lokali opuszczonych przez najemcę bez zdania lokalu właścicielowi	Ilość rozwiązanych umów najmu z tych tytułów
Bałuty „Stare I”	0	0	0
Bałuty „Stare II”	0	0	0
Bałuty „Centrum”	0	0	0
Bałuty „Nowe”	1	9	10
Bałuty „Żabieniec”	1	1	2
Bałuty „Żubardź”	4	0	bez rozwiązania umów najmu
Górna „Wschód”	4	34	12
Górna „Południe”	8	18	4
Górna „Zachód”	2	0	2
Polesie „Konstantynowska”	0	0	0
Polesie „Koziny”	0	13	lokale zajmowane były bez tytułu prawnego
Polesie „Radwańska”	5	19	24

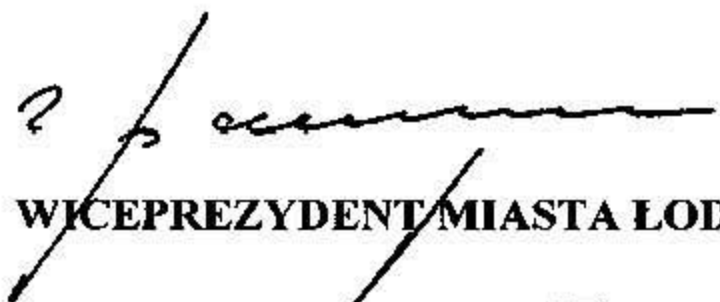

Polesie „Zakątna”	3	0	3
Polesie „Zielony Rynek”	0	0	0
Śródmieście „Centrum I”	5	0	5
Śródmieście „Centrum II”	0	7	7
Śródmieście „Katedralna”	15	7	7
Śródmieście „Kamińskiego”	2	0	2
Śródmieście „Nowe Miasto”	3	10	13
Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”	12	48	lokale zajmowane były bez tytułu prawnego
Widzew „Księży Młyn”	10	0	10
Widzew „Stoki”	0	5	lokale zajmowane były bez tytułu prawnego
Widzew „Wodny Rynek”	6	0	3
Widzew „Zbiorcza”	1	1	2
WTBS	3	0	3

Ad. 6

Obowiązująca od dnia 16 sierpnia 2012 roku uchwała Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi nie przewiduje rozwiązywania umów najmu z najemcami, których dochody przekraczają przyjęte w niej kryteria dochodowe.

Przepisy te ograniczają jednak dostępność do najmu lokali komunalnych, bowiem poza lokalami socjalnymi i lokalami zamiennymi, pozostałe lokale komunalne przeznacza się dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, i których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza 200% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 150% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym – tj. w chwili obecnej 3.000,00zł w gospodarstwie jednoosobowym i 2.250,00zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

Przepisy uchwały, o której mowa wyżej uzależniają między innymi od uzyskiwanego dochodu możliwość wynajęcia mieszkania komunalnego po śmierci najemcy lub po opuszczeniu przez niego lokalu mieszkalnego i pozostawienia w lokalu osób pełnoletnich, które faktycznie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili śmierci lub ustania stosunku najmu. Również w tych przypadkach średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie może przekroczyć 200% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym i 150% minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.


WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Radosław STEPIEŃ

Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a