

Protokół Nr 0063/14/KILiLP/03 z posiedzenia Komisji Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego w dniu 08.XII. 2003 r.

Posiedzenie rozpoczęło się o godz. 15⁰⁰

Obecnych - 8 członków Komisji, 1 ekspert (lista obecności - załącznik nr 1).

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki przestrzennej Elżbieta Kania,
- Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej Hanna Skoczylas,
- Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta i Funduszy Europejskich Bożena Nowak.
- Naczelnik Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Andrzej Przybysławski.

Proponowany porządek obrad Komisji:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji w dniu 6 października 2003 r.
3. Porządek dzienny:
 - 3.1. Projekt uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do zawarcia ugody z rzymskokatolicką parafią św. Marii Magdaleny w Tychach.
 - 3.2. Sprawozdanie z realizacji „Zintegrowanego programu termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach” przyjętego uchwałą Nr 0150/VI/75/03 z dnia 27.02.2003r
 - 3.3. Pismo Obywatelskiego Ruchu Obrony Bezrobotnych Stowarzyszenie Ogólnopolskie.
 - 3.4. Sprawy bieżące:
 - 3.4.1. Plan pracy Komisji na I półrocze 2004 r.
 - 3.4.2. Odpowiedź na wniosek z posiedzenia w dniu 24.11.2003 r.
 - 3.5. Wolne wnioski.

Posiedzenie Komisji otworzył i prowadził Przewodniczący Komisji Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego radny Józef Twardzik. Prowadzący obrady stwierdził quorum pozwalające na podejmowanie prawomocnych decyzji.

Protokół z posiedzenia Komisji w dniu 24 listopada 2003 r. został przyjęty jednogłośnie.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Przystąpiono do realizacji tematów porządku obrad Komisji.

Ad. pkt 3.1.

Przewodnicząca Rady Miasta Tychy Barbara Konieczna skierowała do Komisji projekt uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpienia do zawarcia ugody z rzymskokatolicką parafią św. Marii Magdaleny w Tychach. Głos zabrał Przewodniczący Komisji Józef Twardzik. Prowadzący posiedzenie zwrócił uwagę na fakt, że mapki stanowiące załącznik do uchwały są opisane nieczytelnie. Przewodniczący przypomniał, że na posiedzeniu w dniu 23 czerwca 2003 Komisja przyjęła wniosek, który skierowała do Prezydenta Miasta o treści: „Komisja wnioskuję, aby mapy stanowiące załączniki do projektów uchwał Rady Miasta Tychy były opisywane czytelnie”. Przewodniczący wnioskował o odstąpienie od opiniowania projektu uchwały i przesunięcie tego punktu porządku obrad na posiedzenie Komisji w styczniu 2004 r. Po uzyskaniu potwierdzenia Elżbiety Kania Zastępcy Prezydenta ds. infrastruktury, że projekt uchwały może być opiniowany na styczniowym posiedzeniu, Komisja przyjęła wniosek, który kieruje do Prezydenta Miasta Tychy o treści:

Komisja odstąpiła od opiniowania projektu uchwały Rady Miasta Tychy w sprawie przystąpienia

do zawarcia ugody z rzymskokatolicką parafią św. Marii Magdaleny w Tychach z uwagi na nieczytelnie opisane mapy stanowiące załącznik do uchwały - **załącznik nr 2.**

Głosowanie: za odstąpieniem od opiniowania projektu uchwały głosowały 4 osoby,
przeciw głosowały 2 osoby,
wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Ad. pkt 3.2.

Komisja zapoznała się i **przyjęła do wiadomości** sprawozdanie z realizacji „Zintegrowanego programu termomodernizacji budynków mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach” przedstawione przez Naczelnika Wydziału Rozwoju i Funduszy Europejskich Bożenę Nowak - **załącznik nr 3.**

Ad. pkt 3.3.

W posiedzeniu uczestniczyła Danuta Malejewska reprezentująca Obywatelski Ruch Obrony Bezrobotnych Stowarzyszenie Ogólnopolskie w Katowicach. Przedstawiła Komisji problemy poruszone w piśmie Obywatelskiego Ruchu Obrony Bezrobotnych Stowarzyszenie Ogólnopolskie skierowanym do Przewodniczącej Rady Miasta Tychy Barbary Koniecznej. Tematy zawarte w tym piśmie dotyczyły spraw wynajęcia od spółdzielni mieszkaniowych, znajdujących się na terenie miasta mieszkań zajmowanych przez osoby, którym przyznano lokale socjalne oraz przez osoby zagrożone eksmisją - **załącznik nr 4.**

Szczegółowe informacje dotyczące gminnych lokali socjalnych i realizacji eksmisyjnych wyroków sądowych przekazała Komisji Naczelnik Wydziału Lokalowego Hanna Skoczyłaś. Pani Naczelnik poinformowała, że ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożony został kolejny raz na samorządy gminne obowiązek dostarczania lokalu socjalnego, w każdym przypadku, gdy sąd orzekając eksmisję orzekł o uprawnieniu osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego (art.14 ust.1 ustawy).

Oznacza to, że w każdym przypadku gdy została orzeczona eksmisja z prawem do lokalu socjalnego z powództwa spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy, MZBM lub osoby prywatnej w stosunku do dotychczasowego lokatora wnioski składany jest, celem realizacji do Gminy, a ta winna lokal socjalny dostarczyć.

Kategoria lokalu socjalnego określona została w art.2 pkt 1 ppkt 5 ustawy.

Jednocześnie ustawa ta (art.20) określa, co stanowi i w jaki sposób tworzony jest mieszkaniowy zasób gminy - są to lokale stanowiące własność gminy, z których wyodrębnia się lokale socjalne w szczególności o obniżonym standardzie przeznaczone między innymi na realizację wyroków eksmisyjnych.

Tychy podobnie jak inne miasta w kraju borykają się od lat z problemami mieszkaniowymi.

Obecnie liczba lokali gminnych to ok. 7,5 tys. lokali, z czego około 307 lokali to typowe lokale socjalne (lokale o obniżonym standardzie).

Zauważyć należy, iż lokale te, to lokale zamieszkałe, które dopiero po zwolnieniu przez dotychczasowego najemcę podlegają ponownemu zasiedleniu.

W ciągu roku gmina odzyskuje około 100 lokali (łącznie lokale pełnostandardowe i socjalne), które podlegają ponownemu zasiedleniu osobami zakwalifikowanymi przez Komisję Mieszkaniową do przydziału lokalu lub oddanymi dla realizacji eksmisji.

Dla zobrazowania problemu zauważyć należy, iż na rozpatrzenie wniosków o przydział lokalu komunalnego oczekuje około 1400 osób, będących w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej.

I. Krótka statystyka dotycząca lokali socjalnych i złożonych wyroków eksmisyjnych.

W chwili obecnej na realizację wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oczekują 173 wnioski + 10 wniosków złożonych przed 1995 r.

z czego :

- 90 to wnioski z lokali spółdzielczych i zakładowych

- 3 to wnioski osób prywatnych
- 90 to wnioski z MZBM

W okresie od 01.01.1995 r. do 30.11.2003 roku złożonych zostało ogółem 321 wniosków eksmisyjnych , z czego wykonano 148 wyroków czyli oddano do dyspozycji wierzycieli 148 lokali socjalnych.

Pozostały do wykonania 183 wyroki.

W rozbiciu na lata liczba ta przedstawia się następująco:

ROK	LICZBA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW EKSMISYJNYCH DO GMINY CELEM REALIZACJI	LICZBA WYKONANYCH EKSMISJI - WSKAZANYCH LOKALI SOCJALNYCH
1995	27	18
1996	5	4
1997	3	3
1998	27	27
1999	36	29
2000	34	20
2001	43	19
2002	93	19
2003	53	9

Zaznaczyć należy, iż o ile nie ma problemu z realizacją wyroków eksmisyjnych w stosunku do osób samotnych lub rodzin 2 i 3 osobowych, o tyle o ile w grę wchodzi eksmisja rodziny wieloosobowej sprawa komplikuje się i odwleka w czasie, z uwagi na brak odpowiedniego lokalu zapewniającego 5 m² powierzchni pokoi na osobę.

Ponieważ, z uwagi na specyfikę budownictwa, Tychy posiadają ograniczoną ilość lokali socjalnych , czyli lokali o obniżonym standardzie , w miarę posiadanych możliwości lokale pełnostandardowe przekwalifikowuje się na lokale socjalne .

W ostatnim czasie dodatkowo na lokale socjalne przeznaczono 32 lokale pełnostandardowe.

Dodatkowo oprócz wyroków eksmisyjnych w okresie od 1999 roku do chwili obecnej czyli do 30.11.2003 r. - w ramach realizacji listy przydziałów na której umieszczone są osoby będące w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej – przydzielono jako lokale socjalne 53 lokale pełnostandardowe z mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając świadomość , że lokale socjalne i realizacje wyroków eksmisyjnych stanowią w gminie ogromny problem, już w 1998 roku władze miasta przystąpiły do realizacji gminnego programu przeciwdziałania groźbie eksmisji.

Program ten funkcjonuje do dnia dzisiejszego jednakże ze względu na stosunki własnościowe dotyczyć może tylko osób zamieszkujących lokale komunalne, administrowane przez MZBM. Program ten polega między innymi na tym, iż po spełnieniu pewnych określonych przepisami warunków, osoba w stosunku do której, orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub nawet „na bruk” może lokal, który zamieszkuje otrzymać jako lokal socjalny.

Ponieważ program ten wymaga wielu działań i współpracy pomiędzy gminą , MZBM i MOPS, a w szczególności osobą, której eksmisja dotyczy , podjęcie działań aż do wykonania zamierzonego efektu w postaci zawarcia umowy najmu jest długotrwałe.

W okresie od 1999 roku do 2003 roku z programu skorzystało 60 rodzin, a wymiernymi k

- zawarcie nowej umowy najmu , jako lokalu socjalnego ze stawką 0,52 zł/m²
- oddalenie groźby eksmisji
- możliwość otrzymania dodatku mieszkaniowego
- pieniężna pomoc MOPS na oddłużenie i umorzenie odsetek.

II. Lokale socjalne, a wnioski wierzycieli o odszkodowania do gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Zgodnie z art.18 ust.4 ustawy , który wszedł w życie 1.01.2002 r. w sytuacji , gdy gmina nie dostarcza wierzycielowi (np.spółdzielni mieszkaniowej) lokalu socjalnego dla realizacji eksmisji,

przysługuje jej odszkodowanie od gminy będące różnicą pomiędzy wysokością czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać, gdyby lokal wynajął, a czynszem płaconym przez osobę lokal ten zajmującą.

Teoretycznie wnioski o odszkodowania w stosunku do gminy mogłyby dotyczyć 55 wyroków złożonych po dacie 1.01.2002 r.

Od kilku lat zabezpieczamy na ten cel w budżecie gminy, licząc się z roszczeniami spółdzielni kwotę ok. 50 tys. zł, do wypłat żadnych odszkodowań nie doszło gdyż uzasadniając odmowę wypłaty odszkodowań na rzecz wierzycieli opieraliśmy się na stosownych zapisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności na zapisie art.28 ust.1.

W roku bieżącym jedna ze spółdzielni mieszkaniowych (SM „Stella”) złożyła do Sądu Rejonowego pozew przeciwko gminie Tychy o zapłatę odszkodowania.

Sąd Rejonowy w Tychach uznając przedstawione przez przedstawicieli gminy uzasadnienie wynikające wprost z przepisów prawa i pojawiających się w tym temacie interpretacji, powództwo oddalił.

Obecny stan prawny potwierdza, iż gmina Tychy, do dnia 31.12.2004 r. nie ma obowiązku wypłaty odszkodowań.

III. Analiza wniosku Obywatelskiego Ruchu Bezrobotnych w Katowicach o przejęcie przez gminę lokali spółdzielczych i wynajmowanie ich jako lokali socjalnych.

1. Teoretycznie można by rozważać złożony przez ROB wniosek, wywodząc te możliwości z pewnych ogólnych zapisów ustawy (inne gminy aglomeracji śląskiej prawnej możliwości przyjęcia takiego rozwiązania nie widzą) lecz wątpliwe jest podjęcie uchwały w tej sprawie przez Radę Miasta przy negatywnej opinii radców prawnych.

2. Obecnie za brakiem możliwości realizacji tego wniosku przemawiają następujące aspekty:

- program przeciwdziałania groźbie eksmisji realizowany na zasobie gminy nie może być w takim samym kształcie realizowany na zasobach spółdzielczych gdyż lokale spółdzielcze nie stanowią własności gminy;
- ustawowe określenie mieszkaniowego zasobu gminy precyzuje, iż zasób ten tworzą lokale stanowiące jej własność;
- w sytuacji gdy gmina wygrała sądową sprawę i nie ma obowiązku wypłaty odszkodowań, w sytuacji gdy nie ma możliwości wskazania lokalu socjalnego zapłata za wynajem mieszkań spółdzielczych oznaczałaby dobrowolne płacenie odszkodowania, lecz w innej formie i to znacznie wyższego od tego wynikającego z przepisów;
- w efekcie spółdzielnie mieszkaniowe pozyskałyby dobrego „płatnika”, (czynsz + media) jakim byłaby gmina, a w gminie wystąpiłby dodatkowy problem egzekucji należności od osób lokale te zajmujące.

Wynajmując lokale te osobom obecnie w nich zamieszkującym jako lokale socjalne gmina mogłaby pobierać od nich czynsz tylko w wysokości 0,52 zł /m², a spółdzielnie mieszkaniowe oczekują płatności należności w pełnej wysokości wynikającej z ich przepisów prawnych.

Podstawowym problemem dla realizacji propozycji złożonej przez Obywatelski Ruch Bezrobotnych jest brak środków finansowych na ten cel w budżecie miasta Tychy a przede wszystkim wątpliwe podstawy prawne przyjęcia takiego uregulowania.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż rocznie, na pomoc socjalną w postaci dodatków mieszkaniowych (dopłat do czynszu) Gmina przeznaczona ogromne środki finansowe, z czego nie małą pozycję stanowią kwoty przekazywane na rzecz tyskich spółdzielni mieszkaniowych.

Kwoty wydatkowane z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe w kolejnych latach:

1999 r.	-	ok. 5.800.000,-zł	- z czego	Sp.Mieszk. 2.960.000,-zł
2000 r.	-	ok. 7.500.000,-zł	-	Sp.Mieszk. 3.500.000,-zł

2001 r.	-	ok.10.300.000,-zł	-	Sp.Mieszk.	4.800.000,-zł
2002 r.	-	ok. 9.400.000,-zł	-	Sp.Mieszk.	4.400.000,-zł
2003 r.	-	ok. 9.500.000,-zł	-	Sp.Mieszk.	4.400.000,-zł

Przewodnicząca Rady Miasta Barbara Konieczna stwierdziła, że w tej sprawie winne wypowiedzieć się i przedstawić swoje stanowisko spółdzielnie mieszkaniowe działające na terenie miasta Tychy. Pisma z prośbą o zajęcie stanowiska w omawianej powyżej sprawie zostaną wysłane do wszystkich spółdzielni mieszkaniowych.

Ad. pkt 3.4.1.

Komisja przyjęła plan pracy na pierwsze półrocze 2004 roku - **załącznik nr 5.**

Ad. pkt 3.4.2.

Komisja zapoznała się i przyjęła do wiadomości odpowiedzi Prezydenta Miasta na wnioski z posiedzenia w dniu 24 listopada 2003 r. - **załącznik nr 6.**

Ad. pkt 3.5.

Wolnych wniosków nie złożono.

Po zrealizowaniu porządku obrad, Przewodniczący Komisji radny Józef Twardzik o godz. 17⁰⁰ zamknął posiedzenie.

Protokołowała:
Teresa Myśliwiecka
.....

Przewodniczący
Komisji Inicjatyw Lokalnych
i Ładu Przestrzennego

mgr inż. Józef Twardzik