

Krystian Frelichowski
Radny Miasta Bydgoszczy

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY Rada Miasta Bydgoszczy	
wpływ dnia	09.10.2023
nr wpływu	Uchwała 5149
ilość załączników sztuk	1

Do

Przewodnicząca Rady Miasta Bydgoszczy
Pani Monika Matowska

Proszę o przekazanie moich interpelacji Prezydentowi Miasta Bydgoszczy
Prezydent Miasta Bydgoszczy
Pan Rafał Bruski

506.1,

(BIC
anonimni radcy

Zwróciła się do mnie Pani zamieszkała przy ul. Gdańskiej 5...
Twierdzi, że to mieszkanie otrzymała z miasta na potwierdzenia czego
posiada odpowiednie dokumenty. W późniejszym okresie kamienicę
przejął prywatny właściciel, który nieustannie widuje ceny.

W związku z powyższym proszę o odpowiedź na pytanie:
1. Czy Pani przysługuje mieszkanie z miasta?

Z poważaniem

Krystian Frelichowski



PREZYDENT BYDGOSZCZY
Rafał BRUSKI

Bydgoszcz, dnia 16.10.2023r.

RM.0003.506.1.2023

Pan
Krzysztof Frelichowski
Radny Miasta Bydgoszczy

W odpowiedzi na zgłoszoną przez Pana interpelację w sprawie dotyczącej osoby zamieszkałej w nieruchomości usytuowanej przy ul. Gdańskiej w Bydgoszczy, która stanowi własność osoby fizycznej/prawnej, wyjaśniam co następuje.

W opisanej sytuacji, fakt administracyjnego przydziału mieszkania jw., nie stanowi podstawy do tego, aby Miasto zapewniało/zaproponowało lokatorowi inny lokal pozostający w zasobie komunalnym.

Od 1946 r. do wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, tj. do dnia 12 listopada 1994 r., obowiązywały przepisy o reglamentacji najmu lokali mieszkalnych, które obejmowały znaczną większość miast. Wolne lokale były oddawane w najem na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych przez organy administracji rządowej, a następnie samorządowej. W tym trybie były zasiedlane również opróżnione lokale w budynkach stanowiących własność osób fizycznych. Nie była do tego potrzebna zgoda właściciela budynku, a organy wydające decyzje kierowały się obowiązującymi kryteriami przydziału mieszkań. Właściciele tych budynków oraz ich najbliższa rodzina w wielu wypadkach nie mieli szans zamieszkania w swojej własności, gdyż nie spełniali obowiązujących kryteriów. Przydziały tych mieszkań otrzymywały osoby trzecie.

Z dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy wydane w przeszłości decyzje administracyjne o przydziale lokali mieszkalnych stały się z mocy jej art. 56 umowami najmu zawartymi na czas nieokreślony.

W toku prac nad projektem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego komisja sejmowa wzięła pod uwagę wspomniane wyżej okoliczności i uznała za celowe i uzasadnione stworzenie prawnych możliwości zamieszkania właścicieli oraz ich najbliższych we własnych nieruchomościach. Tym samym ustawodawca w art. 11 ust. 5 ustawy stworzył możliwość wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli właściciel lub jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny, zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Wszystkie nierozwiązane dotychczas stosunki najmu (umowy najmu) nadal obowiązują (pozostają ważne) zgodnie z ich dotychczasową treścią, tylko w miejsce dotychczasowego wynajmującego wstępuje nowy wynajmujący, czyli osoba (osoby), która posiada aktualnie prawa do budynku (np. nabyte na podstawie umowy kupna – sprzedaży).

Co istotne, sytuacja najemców się tu nie zmienia, dopóki nowy wynajmujący nie zacznie zmieniać warunków obowiązującego stosunku najmu, a najemca ich nie przyjmie.

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że zasady podwyższania czynszu albo innych opłat za używanie lokalu zostały uregulowane m. in. w art. 8a Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2022r. Poz. 172, 975). Najemca może skorzystać z przewidzianych przepisami możliwości do żądania uzasadnienia podwyżek oraz ich kwestionowania.

Omawiając przedmiotowy temat, chcąc wykazać należyty obiektywizm, nie można pominąć faktu, iż to właściciele nieruchomości, w których lokale wynajmowane były na podstawie administracyjnych przydziałów, należeli do grupy, której prawa do władania własnością zostały poważnie ograniczone. Poza odmową swobody wyboru najemców, musieli pogodzić się również z ograniczeniami w zakresie czerpania pożytków z wynajmowania lokali będących ich własnością, bowiem stawka czynszu, jakiej mogli żądać za udostępnianie swoich mieszkań była latami ograniczana. Obowiązywał w takich stosunkach najmu czynsz regulowany, który był wielokrotnie niższy od czynszu wolnorynkowego. Co za tym idzie, lokatorzy zajmujący mieszkania prywatnych właścicieli, na podstawie stosunku najmu nawiązanego w trybie administracyjnym, latami korzystali z przywileju jakim było ponoszenie niższych kosztów wynajmowania lokalu.

Z kolei właściciele, często borykali się z problemem utrzymania swoich nieruchomości we właściwym stanie technicznym, bowiem uzyskiwane z przychodu czynsze nie pozostawały na poziomie, który gwarantowałyby pokrycie faktycznych kosztów utrzymania lokalu.

Odnosząc wszystko co napisane powyżej do obecnej sytuacji osób, które podobnie jak interweniująca kontynuują najem lokalu nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej, w kontekście ewentualnego żądania, aby miasto ponownie udzieliło Im z tego tytułu pomocy mieszkaniowej należy wskazać, że nie istnieje bezpośrednio do tego zobowiązanie (wyłączając postanowienia przewidziane w art. 32 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów).

Przed wszystkim fakt, że w dalekiej przeszłości, osoby takie spełniały przesłanki do uzyskania mieszkaniowej pomocy z gminy, nie przesądza o tym, iż w chwili obecnej też do takiej się kwalifikują.

Aktualnie obowiązującym aktem prawa miejscowego, który reguluje kwestie mieszkaniowe zasobu komunalnego na terenie gminy Bydgoszcz, a więc określa zasady udzielania tej formy pomocy, jest uchwała nr XIII/257/19 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy. W myśl przepisów wspomnianej uchwały, osoby znajdujące się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, mogą ubiegać się o uzyskanie pomocy mieszkaniowej z miasta.

W tym celu należy złożyć odpowiedni wniosek o ujęcie do listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy. Jego druk można pobrać w Dziale Mieszkaniowym Administracji Domów Miejskich „ADM” Spółki z o. o., którego siedziba mieści się przy ul. Gdańskiej 9 lub ze strony internetowej wynajmującego.

Jeśli wnioskodawcy spełnią określone wspomnianą uchwałą przesłanki, mogą zakwalifikować się do grona osób oczekujących na udzielenie oczekiwanej pomocy mieszkaniowej.

Z powodzeniem
p. p. [Podpis]

