



ZASTĘPCA PREZYDENTA BYDGOSZCZY
Miroslaw KOZŁOWICZ

RM.0003.84.2024

Bydgoszcz, dnia 23.12.2024 r.

*Pani
Joanna Czerska-Thomas
Radna Rady Miasta
Bydgoszczy*

W odpowiedzi na zgłoszoną przez Panią interpelację w sprawie dotyczącej Pani która wraz z rodziną zamieszkuje w nieruchomości położonej przy ul. Nowotoruńskiej 51 w Bydgoszczy, poniżej przesyłam wyjaśnienia w poruszonych kwestiach.

Na wstępie informuję, że część w/w nieruchomości (tj. część działki nr 8/2 w obrębie 466 o powierzchni użytkowej 1136m²) została powierzona w zarząd Administracji Domów Miejskich „ADM” Spółka z o.o. z dniem 15 lipca 2015 r. Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym (w którym usytuowane są dwa lokale o powierzchni 61,25m² i 56,51m²). Na działce, oprócz wzmiankowanego budynku mieszkalnego, znajduje się także budynek gospodarczy murowany, wolnostojący garaż blaszany oraz zabudowa gospodarcza drewniana. Cała nieruchomość pozostaje do dyspozycji rodziny p.

Zamieszkują ją łącznie 3 osoby - informacja podana w złożonym przez użytkownika oświadczeniu z października 2015 r. (później dane dotyczące osób zamieszkujących w nieruchomości jw. nie były przez p. aktualizowane).

Po powierzeniu nieruchomości w zarząd, zarówno p. jak i Jej córka p. były dwukrotnie informowane przez Spółkę „ADM” o konieczności złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu/potwierdzenie ewentualnych uprawnień do zajmowanych lokali mieszkalnych. Interweniujące nie dopełniły tej formalności.

W dniu 16.06.2015 r. wpłynęło natomiast zawiadomienie p. o złożeniu w dniu 10.06.2015 r. w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości gruntowej położonej na działce nr 8/2 w obrębie ewidencyjnym 466 zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Nowotoruńskiej 51, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr KW 68126 (BY1B/00068126/0).

Przedmiotowa sprawa zakończyła się Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy wydanym dnia 11.01.2018 r. sygnatura akt II Ns 2549/15 oddalającym wniosek p. Apelacja zainteresowanej wniesiona w tej sprawie została również oddalona - Postanowieniem Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 24.09.2021 r. sygn. akt II Ca 1079/19. Zatem wniosek p. z udziałem najpierw p. i Gminy Bydgoszcz, następnie p. i Gminy Bydgoszcz o zasiedzenie nieruchomości został przez Sąd oddalony w dwóch instancjach.

W powyżej opisanych okolicznościach Administracja Domów Miejskich „ADM” Spółka z o.o., działając w imieniu i na rzecz Miasta Bydgoszczy, w okresie od lipca 2015 r. naliczała odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali, w wysokości odpowiadającej stawce czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Bydgoszczy, aczkolwiek pomniejszonej o 20%, ze względu na



wystąpienie czynników skutkujących obniżeniem czynszu, określonych w odpowiednich Zarządzeniach Prezydenta Miasta Bydgoszczy.

Interwenujące korzystały ze wzmiankowanej nieruchomości - w tym lokali mieszkalnych, jednak nie wносиły opłat za użytkowanie, co doprowadziło do powstania zaległości.

Powództwa wytoczone przez Miasto wobec [redacted] jednak w sprawach o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zostały jednak oddalone, ze względu na przyjęcie przez sąd, że strony wiąże umowa dzierżawy beczynszowej.

Wobec tego, należności z tego tytułu, widniejące na koncie finansowym lokalu, zostaną wyksięgowane (jeszcze w miesiącu grudniu 2024 r.).

Jednocześnie podjęte zostały czynności zmierzających do rozwiązania z [redacted] oraz p. [redacted] [redacted] tych umów. Wystosowane do dzierżawców wypowiedzenie umowy, w którym ustalono okres wypowiedzenia na 6 miesięcy, uskuteczni się w dniu 31.12.2024 r. Na skutek powyższego, od dnia 01.01.2025 r. właściciel uprawniony będzie do naliczania odszkodowania obliczonego we wskazany powyżej sposób, tj. w wysokości 529,20 zł (8,64 zł/m² x 61,25 m²). Od 2016 r. p. Przymus wraz z członkami rodziny uiszcza miesięcznie na poczet opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości kwotę zaledwie 18,00 zł, co jest nieakceptowalne. Zwłaszcza zważywszy na fakt, że w dyspozycji ich rodziny pozostają dwa lokale opisane poniżej oraz działka, na której do ich wyłącznego korzystania pozostają pomieszczenia gospodarcze, garaż i teren przy budynku.

Lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 61,25 m² składający się z 2 pokoi o łącznej powierzchni 22,50 m² (I pokój pow. 14,73 m² i II pokój pow. 7,77 m²), kuchni (pow. 5,87 m²), łazienki (pow. 2,84 m²), wc (pow. 0,53 m²), dwóch korytarzy (pow. 2,80 m² i pow. 5,46 m²), przedpokoju (pow. 3,63 m²), przedsionka (pow. 14,56 m²), spiżarni (pow. 3,06 m²).

Lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 56,51 m² składający się z 3 pokoi o łącznej powierzchni 36,39 m² (I pokój pow. 7,82 m², II pokój pow. 14,41 m², III pokój pow. 14,16 m²), kuchni (pow. 7,15 m²), łazienki z wc (pow. 4,02 m²), pow. pomocniczej (pow. 3,66 m²), przedpokoju (pow. 2,84 m²), przedsionka (pow. 2,45 m²).

Reasumując - po upływie okresu wypowiedzenia, Spółka zamierza kontynuować działania w kierunku odzyskania władztwa nad nieruchomością. Z inicjatywą, o której wspomina Pani Radna w punkcie pierwszym, tutejsza administracja występowała do rodziny Pani [redacted] w 2015 r., jednak ani interwenująca, ani jej córka - [redacted] nie skorzystały wówczas z tej możliwości i nie podjęły dialogu z zarządzającym.

Obecna sytuacja rodziny [redacted] nie może stanowić argumentu do szczególnego traktowania. Od roku 2015 miała ona świadomość, że jej dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości jest niepewne, a jednocześnie nie czyniła wcześniej żadnych starań w celu uzyskania innego lokalu komunalnego/zapewnienia sobie lokum we własnym zakresie.

Ponadto przez prawie dekadę (licząc od daty powierzenia zarządu nieruchomością Spółce ADM) użytkowała cały budynek mieszkalny oraz przynależną do nieruchomości działkę beczynszowo. Jest to pomoc miasta, na jaką nie mogą liczyć inni mieszkańcy gminy, choćby znajdowali się w trudniejszej sytuacji niż interwenujące - jeśli bowiem osoby takie otrzymują przydział lokalu komunalnego to zawsze uiszczały za korzystanie z mieszkania czynsz oraz opłaty niezależne od wynajmującego. Przy czym zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego poprzedzone jest podjęciem przez te osoby starań o udzielenie tej formy pomocy, która ma sformalizowany charakter - składają wymagane druki wniosków,

a podczas procesu weryfikacji wnioskodawcy poddają się sprawdzeniu ich warunków mieszkaniowych i sytuacji materialnej.

Co istotne, przepisy dotyczące udzielania pomocy mieszkaniowej zostały ściśle ustalone w Uchwale Rady Miasta Bydgoszczy nr XIII/257/19 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy i nie przewidują przydziału lokali w trybie innym niż opisany we wzmiankowanym akcie prawa miejscowego. Co za tym idzie, nawet gdyby uznać za słuszne udzielenie pomocy mieszkaniowej poza kolejnością (co w przypadku rodziny p. Przymus, we wskazanych wyżej okolicznościach jest dyskusyjne) - nie ma takiej możliwości.

Dla pełnego zobrazowania sytuacji dodam, że celem uzyskania uprawnień do lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony należy spełniać łącznie dwa następujące kryteria:

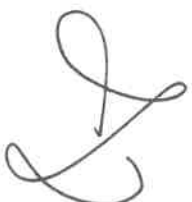
1. miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 150% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 110% minimalnego wynagrodzenia przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania,
2. kryterium metrażowe określone w § 7 ust. 2 uchwały, tj. na jedną zamieszkujejącą osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni pokoi (kryterium dla rodziny wieloosobowej), a w przypadku osób zamieszkujących samotnie, nie więcej niż 12 m² powierzchni pokoi.

Natomiast w celu uzyskania uprawnień do najmu socjalnego lokalu wynajmowanego na czas oznaczony na podstawie ww. uchwały należy spełniać łącznie dwa następujące kryteria:

1. miesięczny dochód uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, nie może przekroczyć 45% minimalnego wynagrodzenia, a w przypadku większej ilości osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania 35% minimalnego wynagrodzenia przypadającej na osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania,
2. nie posiadać tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Dopiero spełnienie przesłanek i zakwalifikowanie do listy oczekujących uprawnia do uzyskania pomocy mieszkaniowej z gminy. Przy czym obowiązujące regulacje nie dają możliwości swobodnej oceny, której z osób/rodzin uplasowanych na wzmiankowanej liście, należałoby udzielić oczekiwanej pomocy w pierwszej kolejności. O miejscu na omawianym wykazie decyduje liczba przyznanych wnioskodawcom punktów (na podstawie Zarządzenia Nr 542/2024 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 25.09.2024 r. w sprawie Regulaminu pracy Miejskiej Komisji Mieszkaniowej oraz zasad oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokalu).

Na wzmiankowanej liście znajduje się obecnie 166 osób/rodzin oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i wszystkie znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej.


poważaniem
