

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.510.2017

181217 - 2681

Pan
Andrzej Rataj
Radny Miasta Poznania

Poznań, dnia 18 grudnia 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 4 grudnia 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie wysokości odszkodowań, odsetek od odszkodowań i kosztów sądowych, poniesionych przez Miasto Poznań w latach 1990-2017 z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, przedstawiam poniżej zestawienie tabelaryczne zawierające kwoty poniesione przez Miasto Poznań z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego w latach 2003 – 2017 wraz z odsetkami i kosztami sądowymi:

<i>rok</i>	<i>należność główna</i>	<i>odsetki</i>	<i>koszty sądowe</i>	<i>suma</i>
2003	28 839,00 zł	6 030,70 zł	3 826,31 zł	38 696,01 zł
2004	51 684,40 zł	1 922,02 zł	2 359,46 zł	55 965,88 zł
2005	182 340,33 zł	14 019,81 zł	26 039,12 zł	222 399,26 zł
2006	338 701,63 zł	28 749,65 zł	69 468,64 zł	436 919,92 zł
2007	2 206 223,99 zł	120 184,62 zł	272 778,56 zł	2 599 187,17 zł
2008	3 044 362,04 zł	159 268,54 zł	286 431,98 zł	3 490 062,56 zł
2009	5 011 831,71 zł	369 067,77 zł	655 006,90 zł	6 035 906,38 zł
2010	6 787 390,01 zł	497 688,55 zł	1 002 016,59 zł	8 287 095,15 zł
2011	7 666 332,88 zł	518 668,60 zł	913 058,32 zł	9 098 059,80 zł
2012	9 173 653,39 zł	390 107,09 zł	774 667,53 zł	10 338 428,01 zł
2013	9 351 425,27 zł	486 425,44 zł	750 744,27 zł	10 588 594,98 zł

2014	7 973 478,79 zł	431 582,33 zł	621 894,93 zł	9 026 956,05 zł
2015	7 207 486,37 zł	453 239,99 zł	679 792,48 zł	8 340 518,84 zł
2016	5 478 027,84 zł	230 726,85 zł	662 527,28 zł	6 371 281,97 zł
2017	5 700 778,14 zł	273 643,56 zł	787 891,94 zł	6 762 313,64 zł

(Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. nie posiada danych dotyczących wcześniejszego okresu wypłaty odszkodowań tj. w latach 1990 – 2002 z uwagi na upływ czasu, w jakim należało przechowywać ww. dokumentację).

Wyjaśnić należy, że w przypadku orzeczenia przez Sąd prawa do lokalu socjalnego w wyroku eksmisyjnym na terenie Miasta Poznania, wykonanie eksmisji wstrzymuje się do czasu złożenia przez Miasto Poznań oferty najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie, zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **dłużnik (dawny lokator)** ma obowiązek uiszczać na rzecz właściciela - wierzyciela wyroku eksmisyjnego odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu za zajmowany lokal. Z uwagi jednak na fakt, że to gmina ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, do wypłaty odszkodowania są zobowiązani *in solidum* gmina i były lokator (zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy).

Ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza gminy opiera się w tym przypadku na przepisach art. 18 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 361 Kodeksu cywilnego oraz art. 417 Kodeksu cywilnego. Aby można było jednak mówić o odpowiedzialności gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego muszą zostać spełnione następujące przesłanki:

- legitymacja czynna po stronie wierzyciela, a więc prawo własności nieruchomości,
- faktyczne zamieszkiwanie w lokalu osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego (powyższe dotyczy wszystkich osób z uwagi na opłaty eksploatacyjne),
- brak uiszczenia przez uprawnionych do lokalu socjalnego odszkodowania w całości lub części bezpośrednio na rzecz właściciela,
- zamiar właściciela w okresie objętym roszczeniem wynajęcia lokalu na wolnym rynku, w szczególności zamiar sprzedaży lokalu jest przesłanką wykluczającą powstanie odpowiedzialności po stronie gminy (dyspozycja art. 361 § 2 KC nie obejmuje bowiem obowiązku naprawienia przez sprawcę szkody wszelkich potencjalnie możliwych do osiągnięcia, z ekonomicznego i technicznego punktu widzenia korzyści, a jedynie te, których osiągnięcie, na podstawie okoliczności danej sprawy, byłoby nieuchronne i nieuniknione, gdyby nie zaniechanie pozwanego), kwestia zamiaru wielokrotnie była badana przez sąd w postępowaniach sądowych,
- wysokość stawki za m², wedle której jest ustalane odszkodowanie, musi odzwierciedlać rynkową stawkę czynszu możliwą do osiągnięcia za najem lokalu.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. działając w imieniu Miasta Poznań na podstawie udzielonego pełnomocnictwa i zawartego przez strony porozumienia prowadzi

procesy sądowe o zapłatę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, w tym zawiera ugody sądowe.

Informuję również, że w Spółce ZKZL funkcjonuje zespół ds. ugód pozasądowych. Ugody w tej formule zawierane są jednak co do zasady z podmiotami, w przypadku których w wyniku postępowania sądowego wcześniej zapadł wyrok, a ugody dotyczą kolejnego okresu czasu, w którym Miasto Poznań nie dostarczyło lokalu socjalnego. Z przedstawionego powyżej zestawienia wyraźnie wynika, że od 2003 roku następuje sukcesywny spadek wypłacanych kwot odszkodowań tj. od kiedy Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., uruchomił m.in. projekt Ugody pozasądowe.

Pragnę nadmienić, że w każdym przypadku zawarcie ugody poprzedzone jest wnikliwą analizą dokumentów oraz wizją lokalną pracownika Spółki, przeprowadzeniem rozmów z lokatorami i oświadczeniami właścicieli lokali. Ugody są zawierane z właścicielami, którzy przedstawiają stosowne, wiarygodne dokumenty, z uwagi na ewentualne konsekwencje dla zarządu Spółki, wynikające z przepisów ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Ponadto wierzycielom, którym do tej pory wypłacano najwyższe odszkodowania z uwagi na atrakcyjność zajmowanych lokali, zaproponowano wcześniejsze dostarczenie lokali socjalnych byłym najemcom, w zamian za zrzeczenie się roszczeń z tytułu odszkodowań i w związku z tym w takich sytuacjach kierowane były oferty najmu lokali socjalnych. Działania te w dalszym ciągu przynoszą skutek i znacznie obniżają nie tyle należności główne co koszty postępowania i odsetki. Przyspieszenie realizacji wyroku tj. dostarczenie lokalu socjalnego następuje również w sytuacjach związanych ze stanem zdrowia byłego lokatora, jego podeszłym wiekiem, bądź bardzo trudną sytuacją życiowo - rodzinną, czy bardzo złym stanem technicznym zajmowanego lokalu.

Zaznaczyć należy, że ukierunkowanie działań na wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego było zgodne z polityką mieszkaniową ówczesnych władz Miasta Poznania prowadzoną do 2014 roku. Uznano bowiem, że wypłata odszkodowań jest korzystniejsza dla Miasta od budowania nowych mieszkań, na realizację których Miasto nie posiadało wystarczających środków finansowych oraz nie było w stanie zaciągnąć nowych zobowiązań. Ponadto priorytetem była realizacja listy prezydenckiej osób i rodzin uprawnionych w danym roku do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i komunalnego. Aktualnie w bazie wyroków z zasobu obcego jest zarejestrowanych do realizacji 926 osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W bieżącym roku zostały zrealizowane 82 wyroki.

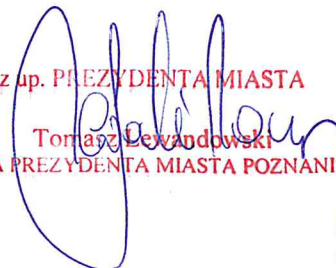
Zgodnie z założeniami aktualnej polityki mieszkaniowej priorytetem nadal jest realizacja listy osób i rodzin uprawnionych w danym roku do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego. Podkreślić bowiem należy, że sytuacja tych osób jest w zdecydowanej większości dużo mniej korzystna niż osób, którym Sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego. Po pierwsze osoby te mogą cały czas zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu, po drugie Miasto Poznań ponosi znaczną część kosztów, wynikających z tytułu zajmowanych lokali. Osoby umieszczone na liście są to najczęściej osoby bez stałego miejsca zamieszkania i z niskimi dochodami, znajdujące się w szczególnych sytuacjach życiowych. Do chwili obecnej Spółka złożyła w imieniu Miasta Poznania 127 ofert najmu lokalu socjalnego.

Chciałbym jednocześnie podkreślić, że wzmożone działania prowadzone przez ZKZL sp. z o.o. w zakresie realizowanych i planowanych inwestycji mieszkaniowych, modernizacji i remontów aktualnego zasobu komunalnego, realizowane projekty dedykowane, a także dalsze, aktywne funkcjonowanie zespołu ds. ugód pozasądowych oraz pełnomocników procesowych Miasta Poznania, mają na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oczekujących osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego. Wskazane działania mogą się także przyczyniać do zmniejszania wypłacanych odszkodowań, bądź przynajmniej utrzymania kwot odszkodowań na dotychczasowym poziomie.

Zaznaczyć jednak należy, że powyższe jest związane także z liczbą wydanych przez Sądy wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, na co Miasto Poznań nie ma w oczywisty sposób bezpośredniego wpływu.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA



Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta