

137
TTBS
1-02-2021 JEM

Tomaszów Mazowiecki dn. 28 stycznia 2021 r.

PREZIDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.

P. Pan
Kucharski
Rada
Tomaszów Maz.
01.02.2021
Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
Krzysztof Kuchta

Pan
Krzysztof Kuchta
Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego

Znak sprawy: WAK.0003.2.2021

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego złożoną w dniu 4 stycznia 2021 roku dotyczącą regulacji w Tomaszowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przedstawiam szczegółowe informacje na pytania zawarte w powyższym piśmie.

1. „Jaki przepis uchwały R.M., zarządzenia lub regulaminu i innego aktu prawnego o charakterze wewnętrznym jest dla Zarządu TTBS podstawą do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, po przekroczeniu kwoty 6-ciu miesięcznych, niewiszczonych należności czynszowych? Z wypowiedzi podnoszonych w trakcie obrad Rady Miejskiej, wynika, że art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy oraz o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 z 2001 r. ze zmianami) – jest podstawą ogólną wypowiedzenia umowy najmu lokalu z powodu zalegania z opłatami czynszowymi (3-krotność miesięcznych należności czynszowych). Jaka jest podstawa szczególna (6-krotność tych należności)?

W przypadku posiadania przez Najemcę lokalu mieszkalnego zaległości w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych podstawą wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611t.j.). Wypowiedzenie umowy najmu jest jednym z elementów podejmowanych przez Spółkę działań windykacyjnych opisanych i przyjętych Uchwałą Zarządu Spółki nr 68/2018 z 24 października

2018 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu windykacji wierzytelności w Tomaszowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim.

2. *Jaka praktyka jest stosowana przez Zarząd TTBS w przypadku zalegania przez najemców lokali mieszkalnych z opłatami czynszowymi? Ile aktualnie jest zaległości czynszowych z wyszczególnieniem kwot poszczególnych zaległości i czasokresu trwania tych zaległości? Jakie środki faktyczne i prawne są podejmowane przez TTBS wobec dłużników, przed wypowiedzeniem umowy najmu lokalu (nie ma potrzeby ujawniania danych osobowych i adresowych tych dłużników)?*

Regulamin i stanowiące jego integralną część załączniki określają działania windykacyjne podejmowane wobec Najemców w zależności od wysokości posiadanego zadłużenia:

- dla zaległości poniżej 1 miesiąca: do Najemcy wysyłana jest informacja o niedopłacie,
- dla zaległości od 1 miesiąca do 3 miesięcy: Najemca otrzymuje wezwanie do zapłaty,
- dla zaległości od 3 do 5 miesięcy: Najemca otrzymuje ostateczne wezwanie do zapłaty,
- dla zaległości od 5 do 7 miesięcy: do Najemcy wysyłane jest wypowiedzenie umowy najmu,
- dla zaległości powyżej 7 miesięcy: do Najemcy wysyłane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty.

Na każdym etapie windykacji Dłużnik może wystąpić z propozycją ratalnej spłaty wierzytelności. Po jej podpisaniu jest on zobowiązany do comiesięcznej wpłaty czynszu bieżącego i opłat niezależnych wraz z ratą wynikającą z podpisanego porozumienia o spłacie zadłużenia. W czasie realizacji zawartej ugody zawieszają się prowadzenie postępowania windykacyjnego. Zarząd Spółki zgadzając się na ratalne spłaty zadłużenia każdorazowo uwzględnia całokształt sytuacji życiowej Dłużnika, w tym stan zdrowia, sytuację rodzinną czy też zdarzenia losowe. Przywrócenie tytułu prawnego do lokalu następuje na wniosek Najemcy po spłaceniu całości zadłużenia wraz z odsetkami.

W Tomaszowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. funkcjonuje również formuła odpracowywania zaległości z tytułu braku regulowania należności czynszowych i opłat niezależnych za używanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu komunalnego Gminy Miasto Tomaszów Mazowieckim. Wniosek dotyczący odpracowania długu może złożyć Dłużnik, który ukończył 18 lat i jest stroną umowy najmu lub korzysta z zadłużonego mieszkania bez tytułu prawnego. Z tej możliwości można skorzystać wówczas, gdy zadłużenie w należnościach przekracza 3 miesiące. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zapewnia chętnym, w ramach świadczenia zastępczego, prace o charakterze porządkowym w postaci sprzątnięcia budynków i terenów zewnętrznych,

uprzątnięcie opuszczonych pomieszczeń bądź wykonywanie lekkich prac remontowo – budowlanych. Świadczenia te mogą wykonywać dłużnicy lub osoby przez nich wskazane, zgodnie z harmonogramem, który stanowi załącznik do umowy o odpracowanie długu. Szczegóły dotyczące możliwości odpracowania długu dotyczącego lokalu mieszkalnego zawiera Regulamin odpracowania długu. Istnieje również możliwość odpracowania długów w Zarządzie Dróg i Utrzymania Miasta na podstawie zawartego kontraktu socjalnego z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

W latach 2018 – 2019 pracownicy Tomaszowskiego TBS Spółka z o.o. pracowali wielokrotnie w terenie odwiedzając w lokalach osoby zadłużone informując je o stanie zadłużenia. Po rozpoznaniu sytuacji informowano o możliwościach spłaty zadłużenia na raty lub odpracowaniu długu w ramach świadczenia zastępczego.

W roku 2020 po wprowadzeniu stanu epidemii działania te zostały ograniczone i informacje na temat zadłużenia i sposobu wyjścia z niego przekazywane są głównie pisemnie lub telefonicznie. Należy zaznaczyć, że każdy zainteresowany wyjściem z trudnej sytuacji może zawsze przyjść do siedziby Spółki i podjąć stosowne rozmowy w sprawie.

Tabela dotycząca zaległości wraz z wiekowaniem - stan na 30 listopada 2020 roku.

WG STANU NA DZIEŃ 30.11.2020					
UMOWY OTWARTE		WIEKOWANIE ZADŁUŻENIA			
typ obiektu	1 - 4 miesięcy	4 - 12 miesięcy	pow. 12 miesięcy	Razem	Ilość lokali
Mieszkanie gminne	665 698,70	833 795,63	4 653 183,57	6 152 677,90	733
Umowa socjalna	55 987,93	91 961,89	762 826,86	910 776,68	95
Zasób własny TBS	66 394,04	16 715,12	44 693,43	127 802,59	76
Razem	788 080,67	942 472,64	5 460 703,86	7 191 257,17	904
UMOWY ZAMNIĘTE		WIEKOWANIE ZADŁUŻENIA			
typ obiektu	1 - 4 miesięcy	4 - 12 miesięcy	pow. 12 miesięcy	Razem	Ilość lokali
Mieszkanie gminne	8 460,01	36 513,48	2 319 541,22	2 364 514,71	201
Umowa socjalna	1 160,77	12 111,34	948 155,42	961 427,53	78
Zasób własny TBS	37,53	45,03	25 550,51	25 633,07	4
Razem	9 658,31	48 669,85	3 293 247,15	3 351 575,31	283
UMOWY RAZEM		WIEKOWANIE ZADŁUŻENIA			
typ obiektu	1 - 4 miesięcy	4 - 12 miesięcy	pow. 12 miesięcy	Razem	Ilość lokali
Mieszkanie gminne	674 158,71	870 309,11	6 972 724,79	8 517 192,61	934
Umowa socjalna	57 148,70	104 073,23	1 710 982,28	1 872 204,21	173
Zasób własny TBS	66 431,57	16 760,15	70 243,94	153 435,66	80
Razem	797 738,98	991 142,49	8 753 951,01	10 542 832,48	1 187

Od kwietnia 2019 r Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nawiązało współpracę z Krajowym Rejestrem Długów. Procedura KRД jest wsparciem dla

windykacyjnej procedury upominawczej wewnętrznej podejmowanej przez Dział Analiz i Obsługi Rozrachunków Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Procedurą KRD objęte są:

- w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot najmu, dla długów od 2 do 6 okresów płatności, osoby wskazane jako główny najemca ;
- w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot najmu, dla długów powyżej 6 okresów płatności, wszystkie dorosłe osoby zameldowane w lokalu;
- w przypadku lokali stanowiących własność, dla długów powyżej 2 okresów płatności, wszystkie osoby dorosłe będące właścicielami lokalu;
- w przypadku najmu lokali użytkowych, dla długów powyżej 2 okresów płatności, przez przedsiębiorcę, instytucję, jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, podmiot będący najemcą lokalu.

W okresie kwiecień 2019 - grudzień 2020 do Rejestru wpisano 927 osób zamieszkujących 454 mieszkania. Zadłużenie spłaciły 154 osoby z 90 mieszkań. Wpisanych pozostają 773 osoby, mieszkańcy 364 mieszkań

Regularnych spłat zadłużenia w miesiącu listopadzie 2020 r. dokonywali wpisani do Rejestru mieszkańcy 68 mieszkań, wpłat poniżej wysokości miesięcznych naliczeń dokonywali mieszkańcy 37 mieszkań. Ponadto na wysłane wezwanie do zapłaty Krajowego Rejestru Długów wpłat dokonywali mieszkańcy 62 mieszkań, w takiej sytuacji nie dokonywano wpisu mieszkańców do KRD.

3. Ilu najemcom lokali mieszkalnych w posesji przy ul. Piłsudskiego 2, którzy wykonali na własny koszt instalacje wodno-kanalizacyjne, wynajmujący czyli TTBS zwrócił nakłady za te naniesienia? Ile naniesień własnych najemców nie zostało rozliczonych?

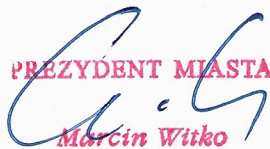
Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie zwracał Najemcom lokali mieszkalnych na terenie posesji Piłsudskiego 21 nakładów na wybudowanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w najmowanych lokalach. Tylko jeden Najemca lokalu mieszkalnego będący następcą prawnym osoby, która wykonała na własny koszt instalację wodno-kanalizacyjną obsługującą najmowany lokal, zwrócił się do Spółki z roszczeniami dotyczącymi między innymi poniesienia nakładów na wykonanie tej instalacji. Propozycja ugody oraz sposób ewentualnego rozliczenia poniesionych nakładów przedstawiona przez Zarząd Spółki nie uzyskała akceptacji Najemcy.

Rozliczenie ulepszeń dokonanych przez Najemcę w przedmiocie najmu jest istotnym zagadnieniem we wzajemnych stosunkach pomiędzy Wynajmującym a Najemcą. Ulepszenia

w postaci budowy instalacji wodno-kanalizacyjnej to nakłady w przedmiocie najmu (lokalu), które służą zwiększeniu jego wartości lub użyteczności. Sposób rozliczania ulepszeń reguluje art. 676 k.c. Uprawnia on Wynajmującego czyli Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. do zatrzymania ulepszeń za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości **w chwili zwrotu lokalu** albo do żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Wybór, jakiego dokona Wynajmujący w tym zakresie, jest dla Najemcy wiążący.

4. Ilu najemców w tej posesji zostało obciążonych partycypacją w kosztach utrzymania kolektora znajdującego się w podwórzu posesji? Od kiedy trwają te obciążenia?

Kosztami utrzymania kolektora znajdującego się na posesji został w części obciążony jeden Najemca, który jest następcą prawnym osoby, która wykonała we własnym zakresie i na własny koszt instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym odprowadzającą ścieki do wspomnianego kolektora. Z uwagi na to, iż stawka czynszu na dany lokal mieszkalny ustalona jest jak dla lokalu niepodłączonego do kanalizacji, czyli jest odpowiednio niższa, tym samym powinien on proporcjonalnie ponosić koszty za konserwację i utrzymanie kolektora, do którego Najemca odprowadza ścieki sanitarne z lokalu. Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. pokrywa całość kosztów związanych z konserwacją, naprawą i bieżącym utrzymaniem kolektora, ponieważ nie stanowi on miejskiej sieci kanalizacyjnej. Należność została naliczona jednorazowo, w miesiącu czerwcu 2019 r., za dotychczasową konserwację i utrzymanie ww. kolektora. Najemcy, którzy wnoszą odpowiednio wyższe stawki czynszu ustalone dla lokali wyposażonych między innymi w instalacje wodno-kanalizacyjne, są obciążani pośrednio kosztami utrzymania kolektora lub instalacji wodno-kanalizacyjnej ponieważ to z tych wpłat czynszowych wykonywane są niezbędne prace i naprawy. Ponieważ Najemca nie wyraża zgody na propozycję rozliczenia nakładów poniesionych na wybudowanie instalacji wodno-kanalizacyjnej każdorazowo przy wydatkowaniu środków na naprawę kolektora będzie obciążany częścią tych kosztów.


PREZYDENT MIASTA
Marcin Witko