

Teresa Kocot
Radna RM Czeladzi

RADA MIEJSKA W CZELADZI
SE-PO.0003-69 2012.
Wpł 27.09.2012
L.dz. wiodosiek SE-PO
Podpis *[Signature]*

Czeladź 27.09.2012 r.

odczytano/rozpatrzone na sesji
w dniu 27 WRZ. 2012

URZĄD MIASTA CZELADZI

Burmistrz Miasta Czeladź pani Teresa Kosmala

Wpł. 02-10-2012 SE-PO
L.dz. 11353
ilość załączników
Podpis *[Signature]*

INTERPELECCJA

Czy ZBK prowadzi kontrolę w zakresie podnajmowania mieszkań przez głównych najemców osobom trzecim, czy prowadzi ewidencję lokali fizycznie niezamieszkałych czy w tych zakresach współpracuje ze spółdzielniami mieszkaniowymi w Czeladzi, Przedsiębiorstwem Wielobranżowym ADM, -Spółką Restrukturyzacji Kopalń S.A., oraz CTBS-em.

Teresa Kocot

[Signature]

1. BK-ZBK
[Signature]



Sz.P.
Teresa Kocot
Radna Rady Miejskiej w Czeladzi
za pośrednictwem
Przewodniczącej Rady Miejskiej

Odpowiadając na wniosek Radnej Rady Miejskiej w Czeladzi Pani Teresy Kocot z dnia 27 września 2012 r. w sprawie kontroli podnajmowania mieszkań przez głównych najemców osobom trzecim oraz ewidencji lokali fizycznie niezamieszkałych i podejmowania w tych sprawach współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi, Spółką Restrukturyzacji Kopalń S.A. i CTBS sp. z o.o., na podstawie informacji przedstawionych przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi informuje, co następuje:

- 1) Przez zawarcie umowy najmu właściciel zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do używania, a najemca zobowiązuje się płacić właścicielowi umówiony czynsz. To podstawowa zasada najmu lokalu. Istotą tej umowy jest oddanie lokalu najemcy do swobodnego korzystania w zakresie wymaganym do realizacji jego własnych potrzeb mieszkaniowych i członków jego rodziny. Korzystając z tej swobody najemca ma więc prawo nie tylko samodzielnie używać lokalu, ale również zamieszkiwać w nim wspólnie z innymi osobami, których prawa reprezentuje. Podczas najmu najemca ma prawo zamieszkiwać w lokalu z innymi osobami nawet wówczas, gdy nie zgłosił ich do wspólnego zamieszkania w chwili zawierania umowy najmu. Jednocześnie najemca ma prawo opuścić lokal na dowolny czas bez zgody wynajmującego.

Wolność swobodnego przemieszczania się i swoboda wyboru miejsca zamieszkania i pobytu jest jedną z podstawowych wolności osobistych, które zapewnia Konstytucja RP. Wolność osobista nie może podlegać żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych, które są przewidziane przez ustawę lub są konieczne do ochrony bezpieczeństwa, porządku publicznego, zdrowia albo moralności publicznej.

Podstawowe prawa i wolności osobiste określają granice kompetencji właściciela do dokonywania kontroli osób przebywających w lokalu wspólnie z najemcą w czasie obowiązywania umowy najmu.

Postępowanie w sprawach podnajmowania mieszkań gminnych jest prowadzone w przypadku incydentów formalnie zgłoszonych do wiadomości wynajmującego. Przypadki takie są niezmiernie rzadkie, zwykle następują bowiem anonimowo lub bez faktycznego potwierdzenia.

Pomimo, iż art. 11 ust. 2 pkt.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazuje możliwość rozwiązania umowy najmu z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia w przypadku gdy lokator podnajął lokal osobie trzeciej bez wymaganej zgody właściciela, to jednak przez ostatnie 10 lat Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi nie zakończył w ten sposób żadnego postępowania w sprawie o podnajem ze względu na brak możliwości zebrania wystarczającego materiału dowodowego lub brak faktycznego uzasadnienia.

Niezależnie od tego każde formalnie zgłoszone zdarzenie podnajmowania mieszkań komunalnych

objęte jest niezwłocznie postępowaniem wyjaśniającym. W 2011 roku zbadano dwie tego typu sprawy, zaś w roku bieżącym postępowanie wyjaśniające prowadzone jest w stosunku do jednego najemcy mieszkania komunalnego i nie zostało jeszcze zakończone.

- 2) Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi prowadzi ewidencję mieszkań zwolnionych przez lokatorów do ponownej dyspozycji gminy i systematycznie analizuje stan ilościowy pustostanów. Nie jest jednak uprawniony do kontrolowania stanu okresowego opuszczania mieszkań przez lokatorów, jak również przyczyn i czasu trwania tego stanu. W każdym przypadku pozyskania informacji dotyczącej stałego opuszczenia lokalu mieszkalnego przez lokatora, następującego z jednoczesnym opróżnieniem lokalu, podejmowane jest formalne postępowanie mające na celu odzyskanie lokalu do ponownego zasiedlenia.

W każdym przypadku, gdy postępowanie wyjaśniające prowadzone w indywidualnych sprawach dotyczących zajmowania mieszkań komunalnych tego wymaga, Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi na bieżąco podejmuje współpracę z innymi dysponentami lokali mieszkalnych w Czeladzi. Możliwość współdziałania zapewniana jest również bardzo chętnie przez wszystkich pracowników Zakładu Budynków Komunalnych w każdym przypadku, gdy zwróci się o to CTBS sp. z o.o., Spółdzielnia mieszkaniowa lub zarządca mieszkań należących do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.

Najczęściej jednak współpraca ta dotyczy spraw zwykłego zarządu, takich jak utrzymanie porządku i czystości, wykonywanie przez najemców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego, ze stosunku najmu lub zajmowania mieszkania. Z tego względu ścisła współpraca Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi odbywa się najczęściej z zarządcą wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się mieszkania stanowiące własność gminy – tj., z Czeladzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Czeladzi.

BURMISTRZ

mgr Teresa Kosmala

Otrzymują:

1. adresat

2. a/a

