



Zysk na zamianie mieszkań

2010-12-27

Może skorzystać dłużnik, gmina i spłacający cudze zadłużenie.

Ponad 433 tys. zł odzyskała gmina Kraków w wyniku dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia. Łącznie od początku trwania programu pozyskano prawie 693 tysięcy złotych.

Około 130 milionów złotych wynoszą długi lokatorów mieszkań komunalnych w Krakowie. W zasobach gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie ZBK pełni rolę wynajmującego, jest około 25 tys. mieszkań. Tylko w 2009 roku ZBK wysłał do lokatorów prawie 14 tys. wezwań do zapłaty, a porozumienia dotyczące rat zawarto z 899 osobami, niewiele mniej w tym roku. Prowadzone działania sprawiają, że niektórzy spłacili, często znaczne kwoty, zaległości. Przez osiem miesięcy obecnego roku było już prawie 300 takich przypadków i zwrócono ponad 3 mln zł. Trzy osoby wpłaciły po ponad 40 tys. zł, a rekordzista ponad 62 tys. zł.

W Krakowie wprowadzono przepisy, które mają mobilizować dłużników do regulowania opłat, są też zachęty, by spróbować wyjść z kłopotów.

Osoba zalegająca z opłatami do czasu uregulowania zaległości nie ma możliwości wykupienia tego lokalu. Dłużnik, który nie zawarł porozumienia z gminą w sprawie rozłożenia zaległości na raty, nie może starać się o obniżkę czynszu. W sytuacji, gdy najemca zalega z opłatami, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, i nie ma porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostaje wypowiedziana, a od rozwiązania umowy do wydania lokalu naliczana jest opłata za bezumowne korzystanie z lokalu. W przypadku, gdy pomimo wypowiedzenia umowy, lokal nie został dobrowolnie oddany przez dłużnika (co w przypadku mieszkań jest regułą), kierowana jest do sądu sprawa o eksmisję. Od 1995 zostało skierowanych do sądu ponad 3000 spraw.

Jest jednak możliwość "zlikwidowania" swojego zadłużenia i to bez spłacania zaległości, pod warunkiem, że dysponuje się mieszkaniem, na które ktoś chciałby zamienić swoje. Możliwe to jest w ramach tzw. Banku Zamian - rodzaju skrzynki kontaktowej, umożliwiającej przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny. Warunkiem jest to, że co najmniej jedna ze stron jest najemcą lokalu znajdującego się w gminnym zasobie. Drugim może być dowolna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu; może to być również np. własność lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu, najem w TBS-ie.

Do skorzystania z Banku Zamian mogą zgłaszać się osoby zajmujące zadłużone lokale komunalne, lub które utraciły tytuł prawny wskutek zadłużenia, a nawet te, które mają już prawomocny wyrok eksmisyjny z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego. Jeśli zadłużone mieszkanie wyda się komuś na tyle atrakcyjne (np. jego powierzchnia), że znajdzie się na nie chętny i jeśli podejmie się spłacenia zadłużenia - może dojść do zamiany. - Skorzysta na tym dłużnik, bo pozbędzie się długu, gmina, bo odzyska pieniądze, i ten spłacający, bo uzyska np. większe mieszkanie - podano w magistracie. Ponadto przy takiej zamianie dotychczasowy dłużnik będzie miał nowe "normalne" mieszkanie z umową na czas nieoznaczony, a nie lokal socjalny; nie ma już też wtedy znaczenia np. wyrok eksmisyjny.



**Magiczny
Kraków**

By przeciwdziałać problemowi narastania zadłużenia czynszowego ZBK, Grodzki Urząd Pracy, MOPS oraz Centrum Integracji Społecznej przygotowały także program polegający na umożliwieniu lokatorom takich mieszkań odpracowania powstałych należności.

(J.ŚW)