

Szanowni Państwo,

z uwagi na wiele wątpliwości, a także kontrowersje, jakie może budzić u Państwa propozycja JTBS sp. z o.o. dotycząca zawierania nowych umów najmu, postanowiłem ponownie w tej sprawie zabrać głos.

Na wstępie chciałbym zdecydowanie zaprzeczyć wszelkim pogłoskom mówiącym o tym, że JTBS dokonuje wymiany umów najmu nie zgodnie z przepisami prawa lub po przez wymianę umów zamierza ograniczać prawa najemców. Zapewniam Państwa, że nasze działania są całkowicie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i nigdy naszym celem nie było i nie jest w żaden sposób ograniczanie Państwa praw jako najemców. Nowe umowy zawierają zapisy, które wprost wynikają z odpowiednich przepisów prawa, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wynajmujący czyli JTBS sp. z o.o. nie może ograniczać prawa najemców ustanowionych w/w ustawą. Byłoby to nieuprawnione działanie, a umowa w takiej sytuacji byłaby z mocy prawa nieważna.

Jak informowałem w piśmie skierowanym bezpośrednio do Państwa oraz w mediach (Japik, Gazeta Jarocińska oraz Radio Elka Jarocin) celem nadrzędnym przeprowadzenia operacji wymiany umów najmu, jest porządkowanie w Spółce stanu prawnego dokumentacji w tym zakresie. Z analizy jaką przeprowadziłem po objęciu przeze mnie w dniu 02 grudnia 2014r stanowiska Prezesa Zarządu wynika, że w teczkach najemców panuje całkowity bałagan. Blisko 80% najemców nie posiada umów (przynajmniej ich nie ma w teczkach) lub umowy pochodzą z lat 60-tych, 70-tych czy 80-tych, a więc z okresu poprzedniego systemu politycznego, gospodarczego i prawnego. Często też nie ma informacji kto i komu przydzielił dany lokal mieszkalny. Przez wiele lat mój poprzednik nie zrobił nic, by dostosować stosunek najmu do obowiązującego stanu prawnego i wyjaśnić Państwo, że jest to konieczne ze względu chociażby na to, by zabezpieczyć Wasz interes jako najemcy. Dzisiaj ten obowiązek prostowania i porządkowania sytuacji w Spółce spoczął na mnie. Zdaje sobie sprawę, że porządkowanie tych spraw, może u Państwa budzić trwogę i niepewność co do

losów swojego zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu. Jednakże zapewniam Państwa, że nie jest moim zamiarem pozbawiać kogokolwiek dachu nad głową, a jedynie usankcjonować to, co przez wiele lat trwało bez odpowiedniej umowy najmu. Podpisanie tej umowy daje Państwu gwarancje dożywotniego zamieszkiwania wraz z rodziną w przydzielonym lokalu oczywiście pod warunkiem regularnego płacenia czynszu, a na mocy art. 691 kodeksu cywilnego (kc.) po śmierci głównego najemcy, daje prawo pierwszeństwa ubiegania się dotychczas zamieszkującym z nim członkom najbliższej rodziny o wstąpienie w stosunek najmu. **Chcę tutaj wyraźnie zaznaczyć, że to jest prawo, którego w żaden sposób nie można zmienić ani wyłączyć żadną umową albowiem wynika wprost z przepisów prawa.**

Jednakże Spółka będąc właścicielem lokalu, nie może wyrazić zgody na to, by niektórzy najemcy próbowali zabezpieczyć na przyszłość lokal mieszkalny innym (niż tym których wskazuje w/w art. 691 k.c.) członkom rodziny, którzy nawet nie zamieszkują razem z głównym najemcą. Takie działanie jest nieuczciwe chociażby w stosunku do tych 300-tu rodzin (lista oczekujących na mieszkanie wg. stanu na dzień 8 października 2015 r) oczekujących nawet po kilkanaście lat na mieszkanie. Mój poprzednik przez wiele lat nie wybudował ani jednego mieszkania czynszowego (pomijając mieszkania np. na os. Rzeczypospolita, czy ul. Serafina Niedbały, gdzie przyszli najemcy wpłacali partycypację nawet w wysokości ok. 50 tys. zł). Natomiast intensywnie budował mieszkania na rynku komercyjnym, gdzie cena takiego mieszkania wynosiła nawet ok 200 tys. zł.

Dzisiaj Burmistrz Adam Pawlicki postawił przed Spółką nowe wyznania. Chcąc zaspokoić na rynku jarocińskim głód mieszkaniowy, Gmina wraz z Spółką będzie realizowała budowę docelowo 400 mieszkań czynszowych i to bez udziału finansowego przyszłych najemców. Budowa pierwszych 180 mieszkań zostanie rozpoczęta już w przyszłym roku w trzech lokalizacjach: Jarocin, Witaszyce i Siedlemin. Szczegóły dotyczące budowy nowych mieszkań w niedługim czasie zostaną Państwu przekazane. Ponadto Spółka chcąc pomóc tym, którzy zalegają z płatnościami czynszu, przygotowała dla nich program odpracowania tych zaległości. Zostanie on wprowadzony w życie już od stycznia 2016 r. Jak widać po raz pierwszy w swojej historii JTBS wychodzi do swoich klientów z tak szerokimi propozycjami; budowy nowych mieszkań czynszowych, pomocy tym którzy zalegają z płatnością czynszu czy porządkowania stanu prawnego obecnych najemców.

Jeżeli Państwo mimo moich wyjaśnień nadal mają wątpliwości, co do dalszych losów swojego zamieszkiwania w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Spółki, proponuję złożenie stosownego wniosku o wydanie zaświadczenia, że osoby zamieszkujące z Państwem mają prawo pierwszeństwa ubiegania się o umowę najmu w przypadku śmierci głównego najemcy. Proszę, aby wniosek zawierał następujące informacje; imię i nazwisko osób współzamieszkujących z głównym najemcą, stopień pokrewieństwa oraz od kiedy osoby te zamieszkują dany lokal. Jeżeli dane zawarte we wniosku będą zgodne z danymi zawartymi w naszym systemie informatycznym, wystawienie takiego zaświadczenia nie będzie stanowiło problemu dla Spółki. Jednakże warunkiem wystawienia takiego zaświadczenia jest konieczność uporządkowania stanu prawnego czyli podpisania umowy. **Jednocześnie wskazuje, że prawo do wstąpienia w stosunek najmu, mają wyłącznie osoby, o których mowa w art.691k.c. i którzy zamieszkiwali wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.**

Mam nadzieję, że złożone przeze mnie wyjaśnienia w dużym stopniu uspokoją Państwa niepokój związany z operacją wymiany umów najmu. Chciałbym również prosić Państwa o to, by nie ulegać opiniom tych wszystkich osób, którzy chcą wykorzystać również Państwa obawy dla własnych, często politycznych celów. Jestem gotowy rozmawiać z każdym, kto ma wątpliwości, co do zasadności moich działań w zakresie nowych umów, jak również w innych sprawach dotyczących działalności Spółki. Zapraszam do Spółki w każdy poniedziałek pomiędzy godziną 12.30 a godz. 15.00.

Z wyrazami szacunku



Jerzy Wolski

Prezes JTBS sp. z o.o. w Jarocinie