

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXV/536/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 10 lipca 2012r.

w sprawie **skargi p. [REDAKTOWANO]** na **Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu**

Pismami z dnia 10 kwietnia oraz 8 maja 2012 r. p. [REDAKTOWANO] wniósł skargę na Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w związku z odmową zwolnienia adaptowanej powierzchni poddasza od obowiązku płacenia czynszu.

Przewodniczący Rady w dniu 11 kwietnia 2012 r. oraz 11 maja 2012 r. wystąpił do Dyrektora ZKZL o złożenie wyjaśnień w sprawie przedmiotu skargi oraz przekazał skargę do zbadania przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania.

Materiały wyjaśniające do Rady Miasta wpłynęły w dniu 25 kwietnia 2012 r. oraz w dniu 22 maja 2012 r.

Skarżący wskazał, że w latach 1966-1970 zaadaptował na własny koszt część poddasza (strychu) i w związku z tym w 1970 r. zajmowanym przez Skarżącego lokalu mieszkalnym powstała łazienka. Jak wskazał Skarżący, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych od dnia 15 października 2010 r. obciążył czynszem adaptowaną powierzchnię (łazienka 3 m², pomieszczenie gospodarcze 8,1 m², schody 2,8 m² - łącznie 13,9 m²). Skarżący na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, o mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wystąpił do Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych o zwolnienie z czynszu adaptowanej części poddasza. Skarżący uważa, że spełnił warunki zawarte w ustawie, tj. zaadaptował część poddasza przez dniem 12.11.1994 r. oraz wykonał prace za zgodą wynajmującego. Podnosi jednocześnie, że po 46 latach nie pamięta, czy zgoda wyrażona została ustnie, czy pisemnie, ale wskazał, że adaptacji dokonała ekipa remontowa [REDAKTOWANO]. Jednocześnie zaproponował, aby ZKZL przesłuchał Go jako świadka pod groźbą odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Z materiałów wyjaśniających przedstawionych przez Dyrektora ZKZL wynika, że w dniach 27.09.2011 r. oraz 10.11.2011 r. poinformowano Skarżącego, że zgodnie z art. 37 ust.

1 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ulepszenia wykonane przez najemcę mają wpływ wyłącznie na ustalenie wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a nie wpływają na wliczanie zaadaptowanej powierzchni do powierzchni użytkowej lokalu, od której uzależniona jest wysokość miesięcznego czynszu. ZKZL wskazał, że ulgę w naliczaniu czynszu za najem lokalu mieszkalnego Skarżącego można uwzględnić wyłącznie w sytuacji spełnienia przez najemcę trzech warunków: wykonania prac na własny koszt, za zgodą wynajmującego i przez dniem 12.11.1994 r. ZKZL wskazał, że nie posiada dokumentów potwierdzających wyrażenie Skarżącemu zgody na wykonanie łazienki. W związku z powyższym w dniu 10.11.2011 r. poprosił Skarżącego o dostarczenie stosownych dokumentów. Mając na względzie słuszny interes najemcy powodem skierowanej prośby była chęć podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, a ciężar zebrania dowodów spoczywa po stronie, która wyciąga korzyści prawne. ZKZL wskazał, że w przypadku udokumentowania przez Skarżącego wykonania prac na własny koszt, za zgodą wynajmującego oraz przed dniem 12.11.1994 r. wynajmujący rozpatrzy sprawę o przeprowadzenie korekty karty punktowej sporządzonej dla lokalu zajmowanego przez Skarżącego, polegającej na umniejszeniu ogólnej ilości punktów przyznanych w karcie punktowej lokalu o 3 punkty w pozycji "łazienka z w.c. w lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo - kanalizacyjną." W efekcie kolejnego pisma Skarżącego z dnia 11 maja 2012 r. ZKZL odszukał protokoły dokonania pomiaru powierzchni oraz opisu instalacji technicznych w lokalu Skarżącego datowane na dzień 12 kwietnia 1956 r., 26 stycznia 1959 r. oraz 24 sierpnia 1965 r. w których wymieniono łazienkę jako pomieszczenie wpływające na wysokość czynszu. W związku z tym nie można stwierdzić, że lokal Skarżącego nie posiadał łazienki.

Jednocześnie ZKZL wskazał, że nie jest właściwy do przesłuchiwania świadków pod odpowiedzialnością karną oraz, że z dniem wejścia życie przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dotychczasowe stosunku najmu lokali regulowane w drodze postępowania administracyjnego zmieniono na stosunki cywilno - prawne. Oznacza to, że w przypadku braku dojścia do porozumienia przez strony organem właściwym do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd cywilny.

Natomiast w zakresie zarzutu Skarżącego dotyczącego fałszowania dokumentów przez ZKZL organem właściwym do ich rozpatrzenia są organy ścigania i prokuratura, a nie Rada Miasta Poznania.

W związku z powyższym, skargę uznać należy za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej

Rady Miasta Poznania

(-) Tomasz Lewandowski