

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLI/627/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 20 listopada 2012r.

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

Pismem z dnia 24 września 2012 r. p. [REDAKTOWANO] wniósł skargę na Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu w związku z nieprawidłowym analizowaniem i stosowaniem przepisów prawa lokalowego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania pismem z dnia 27 września 2012 r. wystąpił do Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu z wnioskiem o udzielenie stosownych wyjaśnień oraz przekazał skargę do zbadania Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania.

Materiały wyjaśniające wpłynęły do Rady Miasta Poznania w dniu 5 października 2012 r.

Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania zbadała skargę na posiedzeniu w dniu 5 listopada 2012 r.

Z przedstawionych materiałów wyjaśniających Radzie Miasta Poznania wynika, że w dniu 30 sierpnia 2012 r. Skarżący złożył skargę do Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych na sposób załatwienia jego pisma z dnia 23 lipca 2012 r. przez Zastępcę Dyrektora ZKZL p. [REDAKTOWANO], twierdząc, że doszło do samowolnej zmiany treści przepisu art. 37 ust.1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez *bezprawnie dodany 3 warunek, dokonanie tych udoskonaleń na koszt najemcy.*

Pismem z dnia 14 września 2012 r. ZKZL udzielił Skarżącemu odpowiedzi na powyższą skargę, informując, że aktualne obowiązujący art. 37 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stanowi że *jeżeli najemca przed dniem 12 listopada 1994 r., za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz, w razie niezwrócenia ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.*

Odnosząc się do sformułowanego w skardze zarzutu, ZKZL wyjaśnił, że z treści art. 37 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wprost wynika, że chodzi o nakłady poniesione przez najemcę w wyniku ulepszenia. odnosząc się do zarzutu Skarżącego podniesionego w skardze z dnia 24 września 2012 r. "██████████ *bezczelnie- zamiast zwolnić adaptowaną powierzchnię od obowiązku opłacania czynszu wbrew obowiązującym przepisom prawa lokalowego, sprowadza sprawę do korekty tabeli punktowej. W dodatku perfidnie kłamie, że czyni to na mój wniosek*", Dyrektor ZKZL wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego wysokość stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o następujące czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową: wyposażenie lokalu w instalacje techniczne, wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno - sanitarne, wyposażenie lokalu w pomieszczenie kuchenne, elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku, stan techniczny budynku, lokalizacja - wg położenia w ustalonych strefach, funkcjonalność użytkowa lokalu, typ budynku, usytuowanie lokalu w budynku. Dla każdego lokalu mieszkalnego zarządca sporządza kartę punktową w oparciu o którą oblicza się docelową stawkę czynszu najmu, stanowiącą sumę stawki minimalnej (4,9 zł/m²) i liczby punktów pomnożonej przez wartość 1 punktu (0,10 zł/m²). Z tytułu położenia lokalu w baraku lub suterenie oraz położenia w.c. poza lokalem lub poza budynkiem stosuje się dodatkowo korekty stawki czynszu, wg współczynnika 0,7 z tym jednak zastrzeżeniem, że ustalona w ten sposób stawka czynszu nie może być mniejsza niż 4,9 zł/m². Wysokość stawek czynszu została określona w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2008 r. Nr 382/2008.

ZKZL niezmiennie stoi na stanowisku, że w przypadku udokumentowania przez Skarżącego wykonania prac na własny koszt, za zgodą wynajmującego i przed dniem 12.11.1994 r. wynajmujący rozpatrzy sprawę o przeprowadzenie korekty karty punktowej sporządzonej dla przedmiotowego lokalu, polegającej na umniejszeniu ogólnej ilości punktów przyznanych w karcie lokalu o 3 punkty w pozycji "łazineka z w.c. w lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną".

Tym samym nie można zgodzić się z zarzutem niewłaściwego zakwalifikowania pism Skarżącego dot. zwolnienia adaptowanej powierzchni od obowiązku opłacania czynszu wbrew obowiązującym przepisom prawa lokalowego, bowiem jeżeli najemca wykonał ulepszenie na własny koszt, za zgodą wynajmującego i przed dniem 12.11.1994 r., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, w związku z art. 37 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (..), ulega zmianie wysokość czynszu za 1 m² powierzchni lokalu

mieszkalnego, w ten sposób, że ZKZL umniejsza ogólną liczbę punktów w karcie punktowej lokalu o 3 punkty w pozycji: "łazienka..."

Powyższą korektę można przeprowadzić na wniosek najemcy po uprzednim sprawdzeniu istnienia przesłanek, uzasadniających zastosowanie art. 37 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

W związku z powyższym, skargę uznać należy za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej

Rady Miasta Poznania

(-) Tomasz Lewandowski