

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLII/664/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 grudnia 2012r.

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

Pismem z dnia 15 listopada 2012 r. p. [REDAKTOWANO] wniósł skargę na Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu w związku z uznaniem schodów prowadzących do piwnicy jako części klatki schodowej i wliczeniem ich do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zajmowanego przez Skarżącego

Przewodniczący Rady Miasta Poznania pismem z dnia 19 listopada 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 26 listopada 2012 r.

Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania zbadała skargę na posiedzeniu w dniu 14 grudnia 2012 r.

Z przedstawionych materiałów wyjaśniających Radzie Miasta Poznania wynika, że Skarżący nie zgadza się ze stanowiskiem Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, że "schody prowadzące do piwnicy jako część klatki schodowej zostały wliczone do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr 1 w operacie z inwentaryzacji budynku przy [REDAKTOWANO] opracowanym w grudniu 2001 r. ..." twierdząc, że "nie ma w tym operacie ani jednego słowa dotyczącego klatki schodowej w kondygnacji podziemnej - piwnicy". Schody prowadzące do piwnicy, jako część klatki schodowej zostały wliczone do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr 1 w operacie z inwentaryzacji budynku opracowanym w 2001 r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych wyjaśnił, że operat z inwentaryzacji budynku polega na tym, że nie ma charakteru opisowego ponieważ zawiera obmiary liniowe, rzuty, wyliczenia powierzchni, zestawienie pomieszczeń i powierzchni, wyliczenie udziałów, zestawienie różnic w powierzchni, co jest adekwatne do faktycznego zobrazowania konstrukcji budynku i jego części składowych jako nieruchomości budynkowej. Dyrektor ZKZL wyjaśnił również,

że po dokonanych w dniu 27 marca 2012 r. pomiarach kontrolnych mieszkania zajmowanego przez Skarżącego, w aktualizacji aneksu do operatu z inwentaryzacji budynku wielkość powierzchni komunikacji kreującej powierzchnię użytkową lokalu nr 1 uległa zmianie, co zostało wyjaśnione Skarżącemu w piśmie nr DUS/DSL-7410-1-59/2008 z dnia 13 czerwca 2012 r.

Nie można zgodzić się także ze stanowiskiem Skarżącego, że komunikacja wewnętrzna w lokalu Skarżącego - klatka schodowa nie jest pomieszczeniem. W lokalu Skarżącego klatka schodowa jest wydzielona z 3-ch stron ścianami, czwartą ścianą jest połączona - poprzez brak przegrody (ściany) z innymi pomieszczeniami lokalu. Jest zatem ze względów konstrukcyjnych pomieszczeniem otwartym, pełniącym funkcję komunikacyjną pomiędzy innymi pomieszczeniami znajdującymi się w lokalu. ZKZL wielokrotnie wyjaśniał, że powierzchnia schodów, pełniących funkcję indywidualnego ciągu komunikacyjnego stanowiącego integralną część lokalu, służy wyłącznie do przemieszczania się pomiędzy pomieszczeniami lokalu nr 1 spełniając funkcję wewnętrznej klatki schodowej, tj. innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Treść wskazanego przepisu jest jasna i precyzyjna stąd nie zachodzi potrzeba dla oceny stanu faktycznego występującego w lokalu zajmowanym przez Skarżącego zasięgania opinii radcy prawnego. Jednocześnie wskazać należy, że Skarżący był wielokrotnie informowany, iż wobec istniejącej rozbieżności w zakresie zaliczenia powierzchni schodów w kondygnacji podziemnej do powierzchni użytkowej, nie dającej się usunąć mimo licznej wymiany korespondencji, służy Skarżącemu prawi złożenia w tej sprawie powództwa do sądu powszechnego.

W związku z powyższym, skargę uznać należy za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej
Rady Miasta Poznania
(-) Tomasz Lewandowski