

**Protokół Nr 53/17**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej**  
**Rady Miasta Poznania**  
**w dniu 13 października 2017 r.**

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej RMP, któremu przewodniczył **Przewodniczący Tomasz Lipiński**, odbyło się w Sali Malinowej nr 102 w Urzędzie Miasta Poznania.

W posiedzeniu udział wzięło 12 członków Komisji, co stanowi quorum mogące podejmować prawomocne decyzje oraz zaproszeni goście (**załącznik nr 1,2** do niniejszego protokołu).

Zaproszenie na posiedzenie stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** otworzył posiedzenie Komisji, powitał zebranych gości oraz przedstawił porządek obrad, który w związku z brakiem sprzeciwu ze strony członków Komisji był następujący:

**Porządek obrad:**

- 1) Informacja na temat projektów transportowych, które ubiegają się o dofinansowanie zewnętrzne.
- 2) Opiniowanie projektów uchwał:
  - **PU 1104/17** w sprawie ustalenia opłat za usuwanie pojazdów z dróg miasta Poznania i ich przechowywanie na parkingach strzeżonych w wyniku wydania dyspozycji usunięcia pojazdu oraz wysokości kosztów powstałych w przypadku odstąpienia od usunięcia pojazdu z drogi, po wydaniu dyspozycji o jego usunięciu;
  - **PU 1082/17** w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Nadolnik.
- 3) Rozpatrzenie petycji Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-1989 dot. przyznania prawa do bezpłatnych przejazdów komunikacją miejską osobom, które świadczyły pracę w nielegalnych organizacjach i związkach zawodowych w rozumieniu przepisów do kwietnia 1989 roku, oraz dla osób pozostających bez pracy z powodów politycznych.
- 4) Informacja Prezydenta na temat wstrzymania sprzedaży mieszkań komunalnych.
- 5) Informacja Prezydenta na temat inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Miasto.
- 6) Rozpatrzenie skarg:
  - R. K.-H. na Prezydenta Miasta Poznania w związku ze sposobem rozpoznania wniosku Skarżącej o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz skargi na Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania, p. Tomasza Lewandowskiego w tym przedmiocie;
  - I. K. na bezczynność Prezydenta Miasta Poznania w związku z wnioskiem Skarżącego z grudnia 2008 r. o wykup lokalu mieszkalnego.
- 7) Sprawa zgłoszonych nieprawidłowości ze strony Prezydenta Miasta Poznania w związku z przekazaniem Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. funkcji Administratora komunalnego dla Miasta Poznania w miejsce dotychczasowego Administratora komunalnego jakim była Sp. Zarządców Nieruchomości w Poznaniu.
- 8) Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski.

#### **Ad. 1**

##### **Informacja na temat projektów transportowych, które ubiegają się o dofinansowanie zewnętrzne**

Informacja na temat projektów transportowych realizowanych z udziałem środków zewnętrznych oraz ubiegających się o dofinansowanie przedstawiona została przez **Zastępcę Dyrektora Wydziału Transportu i Zieleni – Jana Gosiewskiego** (szczegółowa informacja stanowi załącznik nr 4 do protokołu).

**Radny Zbyszko Górny** zapytał o koszt wybudowania parkingu naziemnego, takiego, jaki jest planowany przy rondzie Starołęka.

**Zastępca Dyrektora Wydziału Transportu i Zieleni – Jan Gosiewski** wskazał, że koszt ten kształtuje się na poziomie 3-5 mln zł w zależności od tego, jaka jest infrastruktura, ile kolizji, jaka powierzchnia i jaka ilość miejsc parkingowych ma powstać.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** podziękował za przedstawione informacje i zamknął ten punkt porządku obrad.

#### **Ad. 2**

##### **Opiniowanie projektów uchwał:**

##### **PU 1104/17 w sprawie ustalenia opłat za usuwanie pojazdów z dróg miasta Poznania i ich przechowywanie na parkingach strzeżonych w wyniku wydania dyspozycji usunięcia pojazdu oraz wysokości kosztów powstałych w przypadku odstąpienia od usunięcia pojazdu z drogi, po wydaniu dyspozycji o jego usunięciu**

Projekt uchwały przedstawił **Zastępca Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Aleksander Pierzchała** (szczegółowa prezentacja stanowi załącznik nr 5 do protokołu).

**Głosowanie:** w sprawie pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały PU 1104/17 w sprawie ustalenia opłat za usuwanie pojazdów z dróg miasta Poznania i ich przechowywanie na parkingach strzeżonych w wyniku wydania dyspozycji usunięcia pojazdu oraz wysokości kosztów powstałych w przypadku odstąpienia od usunięcia pojazdu z drogi, po wydaniu dyspozycji o jego usunięciu

„za” – 5      „przeciw” – 0      „wstrzym.się” – 3

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały**

##### **PU 1082/17 w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Nadolnik**

Projekt uchwały przedstawiła **Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka** (szczegółowa prezentacja stanowi załącznik nr 6 do protokołu).

**Głosowanie:** w sprawie pozytywnego zaopiniowania projektu uchwały PU 1082/17 w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu

niepieniężnego do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Nadolnik

„za” – 8      „przeciw” – 0      „wstrzym.się” – 0

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały**

### **Ad. 3**

**Rozpatrzenie petycji Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-1989 dot. przyznania prawa do bezpłatnych przejazdów komunikacją miejską osobom, które świadczyły pracę w nielegalnych organizacjach i związkach zawodowych w rozumieniu przepisów do kwietnia 1989 roku, oraz dla osób pozostających bez pracy z powodów politycznych**

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że petycja Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-1989 z siedzibą w Warszawie wpłynęła do Biura Rady Miasta Poznania w dniu 17 lipca 2017 r. Pismem z dnia 24 sierpnia 2017 Przewodniczący Rady Miasta Poznania zwrócił się do Zarządu Transportu Miejskiego o analizę skutków finansowych postulowanej zmiany oraz przekazał petycję Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej z prośbą o przygotowanie propozycji jej rozpatrzenia przez Radę Miasta Poznania, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach.

Zaznaczył, że Stowarzyszenie wnosi o zmianę uchwały RMP w sprawie ustanowienia ulg i zwolnień w opłatach za przejazdy lokalnym transportem zbiorowym poprzez przyznanie prawa do bezpłatnych przejazdów: osobom, które świadczyły pracę po 1956 r. na rzecz organizacji politycznych i związków zawodowych, nielegalnych w rozumieniu przepisów obowiązujących do kwietnia 1989 r. lub które nie wykonywały pracy w okresie przed dniem 4 czerwca 1989 r. na skutek represji politycznych. Dodał, że Wnioskodawcy wskazują, że skoro działacze opozycji antykomunistycznej mają prawo do bezpłatnej komunikacji miejskiej, takie samo uprawnienie powinno przysługiwać także tzw. świadczącym pracę w nielegalnych organizacjach do 1989 r.

Ponadto podał, że stanowisko Zarządu Transportu Miejskiego w przedmiotowej sprawie wpłynęło 25 września 2017 r.

ZTM wskazuje, że po analizie zapisów ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych, ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych a także informacji znajdujących się na stronie Urzędu do Spraw Kombatantów i Osób Represjonowanych, jest zdania, w świetle powyższych przepisów, że niezasadnym jest stawianie znaku równości pomiędzy działaczami opozycji antykomunistycznej a osobami, o których mowa w petycji.

ZTM wskazał, że w zakresie skutków finansowych nie jest w stanie się precyzyjnie wypowiedzieć, ponieważ podane w piśmie Stowarzyszenia dane są zbyt ogólne.

ZTM nie widzi podstaw do wprowadzania bezpłatnych przejazdów dla osób świadczących pracę na rzecz nielegalnych organizacji politycznych lub związków zawodowych lub pozostających bez pracy na skutek represji politycznych.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że tym kombatantom trzeba pomóc.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wyjaśnił, że w petycji nie jest mowa o kombatantach i dodał, że kombatanci prawo do bezpłatnej komunikacji mają.

**Dyrektor Zarządu Transportu Miejskiego – Piotr Snuszka** wskazał, że działacze opozycji antykomunistycznej/osoby represjonowane z powodów politycznych mają prawo do ulg w przejazdach transportem zbiorowym z mocy ustawy z 2015 r. i dodał, że Rada Miasta Poznania w 2016 r. podjęła uchwałę wprowadzającą bezpłatne przejazdy lokalnym transportem zbiorowym dla tej grupy osób. Zaznaczył, że petycja dotyczy zupełnie innego wolumenu osób.

**Radny Michał Grześ** zapytał, czy uprawnienie to przysługiwałoby na podstawie legitymacji tego Stowarzyszenia?

**Przedstawiciel Zarządu Transportu Miejskiego – Marcin Wojciechowski** wyjaśniając różnice pomiędzy tymi dwiema grupami osób wskazał, że nie są one tożsame. Zaznaczył, że osoba otrzymująca status działacza opozycji antykomunistycznej/osoby represjonowanej z powodów politycznych musi przejść złożony proces weryfikacji oraz musi przedstawić szereg dokumentów, oświadczeń świadków i zaświadczeń, w tym decyzji Prezesa Instytutu Pamięci Narodowej potwierdzającej spełnienie warunków określonych w ustawie. Dodał, że do Rady Miasta zgłosiła się grupa osób, których dokumentem poświadczającym miałyby być decyzja Prezesa Urzędu do spraw Kombatantów i Osób Represjonowanych wydana do celów emerytalno-rentowych, która świadczy o tym, że osoby te przez pewien okres wykonywały jakąś pracę dla organizacji związkowych, ale są to osoby, które nie zawsze przechodzą weryfikację związaną z otrzymaniem statusu działacza opozycji antykomunistycznej/osoby represjonowanej z powodów politycznych. Zaznaczył, że potwierdzenie tego znajduje się w piśmie Stowarzyszenia, w którym wspomniane są osoby, którym mimo zaliczenia okresu pracy lub pozostawania bez pracy do emerytury/renty, nie przyznano jednocześnie statusu działacza opozycji antykomunistycznej/osoby represjonowanej.

**Radny Michał Grześ** raz jeszcze zapytał, na jakiej podstawie takiej osobie miałyby przysługiwać zniżka? Na podstawie legitymacji?

**Przedstawiciel Zarządu Transportu Miejskiego – Marcin Wojciechowski** wskazał, że nie ma takiej legitymacji i podał, że podstawą byłaby decyzja wydana dla celów emerytalno-rentowych.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że bezpłatne przejazdy powinny przysługiwać osobom, które tę skomplikowaną weryfikację przejdą i tego się powinniśmy trzymać.

**Radna Małgorzata Dudzic-Biskupska** zapytała, czy wiemy, o jaką grupę osób chodzi?

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** podał, że w petycji wskazano, iż mowa łącznie w całym kraju o 1173 osobach posiadających stosowne decyzje.

**Radny Michał Grześ** wskazał, że jego zdaniem nie powinniśmy uwzględniać tego wniosku.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** w związku z prośbą Przewodniczącego Rady Miasta o przygotowanie propozycji rozpatrzenia petycji przez Radę zarekomendował, aby nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-89 i zarządził głosowanie w tej sprawie.

**Głosowanie:** w sprawie nieuwzględnienia wniosku zawartego w petycji Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-89 dot. przyznania prawa do nieodpłatnych przejazdów lokalnym transportem zbiorowym osobom, które świadczyły pracę

po 1956 r. na rzecz organizacji politycznych i związków zawodowych, nielegalnych w rozumieniu przepisów obowiązujących do kwietnia 1989 r. lub które nie wykonywały pracy w okresie przed dniem 4 czerwca 1989 r. na skutek represji politycznych

„za” – 10    „przeciw” – 0    „wstrzym.się” – 1

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej postanowiła nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji  
Stowarzyszenia Walczących o Niepodległość 1956-89**

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że Radzie Miasta Poznania przedstawiona zostanie zgodna z wynikiem głosowania propozycja, aby nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji.

**Ad. 4**

**Informacja Prezydenta na temat wstrzymania sprzedaży mieszkań komunalnych**

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że decyzja w zakresie wstrzymania sprzedaży mieszkań zapadła jesienią ubiegłego roku. Dodał, że po gruntownych analizach liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w porównaniu z innymi miastami oraz liczby osób oczekujących w kolejce na mieszkanie podjęli w dyskusji z Zarządami Spółek taką decyzję uznając, że jest to najrozsądniejsze rozwiązanie. Podał, że decyzja ta została uzgodniona z Prezydentem Wiśniewskim i osiągnięty konsensus w tej sprawie został przedstawiony Prezydentowi Jaśkowiakowi, który w pełni z tą decyzją się zgodził.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** przedstawił wyniki przeprowadzonych badań dot. ilości lokali, które służą poszczególnym gminom do tego, aby realizować zadania własne gminy związane z zapewnieniem mieszkań osobom potrzebującym, których nie stać, aby wynająć taki lokal na wolnym rynku, bądź taki lokal zakupić ze środków własnych. Dodał, że mieszkaniowy zasób Miasta Poznania to 12 681 mieszkań, co stanowi 5% wszystkich mieszkań w Poznaniu. Zaznaczył, że tak naprawdę co dwudzieste mieszkanie w Poznaniu to mieszkanie komunalne, co pokazuje, jaka jest skala tego problemu.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** zaznaczył, że mimo wstrzymania sprzedaży najemców mieszkań komunalnych nikt z mieszkań nie wyrzuca. Dodał, że najemcy dysponują umową najmu zawartą na czas nieokreślony chronioną przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem nie muszą obawiać się wypowiedzenia umowy, jeżeli regularnie płacą czynsz. Zwrócił także uwagę, że najemcy lokali komunalnych płaca czterokrotnie niższy czynsz od czynszu rynkowego w Poznaniu, który kształtuje się na poziomie 33 zł/m<sup>2</sup>. Podał, że wskazują na to, gdyż 95% mieszkańców Poznania musi sobie radzić w inny sposób – część osób miała szansę oraz szczęście zamieszkać w zasobie spółdzielczym i miało szansę ten zasób wykupić, natomiast jest cała masa mieszkańców, którzy są biedni, dużo biedniejsi od tych, którzy mieszkają w zasobie komunalnym, spora część tych osób na pomoc mieszkaniową zasługuje i o taką pomoc się ubiega.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** przechodząc do zidentyfikowanych potrzeb mieszkaniowych wynikających z konieczności realizacji obowiązkowych zadań Miasta wskazał, że:

- 925 rodzin oczekuje na lokal socjalny w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu prywatnego;
- 1 415 rodzin oczekuje na lokal socjalny w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu miejskiego;
- 178 osób oczekuje na lokal socjalny i mieszkalny na podstawie decyzji Prezydenta będącej konsekwencją przyjęcia listy na rok 2017, o której mowa w uchwale nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania*.

Zwrócił także uwagę, że co roku do Miasta wpływa ok. 1000 wniosków o ujęcie na listę, ok. 4000 osób mieszka na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych, ok. 550 rodzin mieszka w barakach i ok. 250 miejsc brakuje w ośrodkach dla bezdomnych. Reasumując wskazał, że w sumie mowa o ponad 8000 rodzin - tak na tę chwilę szacowane są potrzeby mieszkaniowe na terenie Miasta Poznania.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że w tym roku wpłynęło ponad 1500 wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej i widzą, że ta liczba wniosków rośnie, co trzeba mieć cały czas na uwadze.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** w dalszej kolejności przedstawił dane dot. sprzedaży mieszkań na rzecz najemcy w latach 2000-2016 wskazując, że łącznie w tym okresie sprzedano 10498 mieszkań z bonifikatą. Dodał, że sprzedaż w ciągu ostatnich dwóch lat kształtowała się na poziomie ok. 120 lokali rocznie i podał, że w roku 2017 sprzedanych jest już prawie 140 mieszkań, a więc pomimo polityki ograniczającej sprzedaż w tym roku zostanie sprzedanych więcej mieszkań niż w ostatnich dwóch latach. Przedstawiając dane dot. lokali i pomieszczeń zwalnianych do zasobu podał, że do dnia 30.09.2017 r. zwolniono 336 lokali, a wśród przyczyn zwalniania lokali wymienił: wyprowadzenie (w tym: do lokali zamiennych, eksmisje do lokali socjalnych, zamiany), eksmisję, zamianę, zgon, komisyjne przejęcie, realizację wyroku (do lokalu socjalnego), rezygnację/inne, pożar itp.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** zaznaczył, że nie jest prawdą, że Miasto wstrzymało sprzedaż i tej sprzedaży w ogóle nie prowadzi. Dodał, że Miasto nie prowadzi już bezrefleksyjnej sprzedaży hurtowej, lecz każdy wniosek jest indywidualnie rozpatrywany przez Biuro Spraw Lokalowych i ZKZL oraz na spotkaniach z jego udziałem. Podał, że poza pewną pulą lokali, których proces sprzedaży był już finalizowany ustalono, że sprzedawane będą także lokale osobom będącym w wyjątkowej sytuacji np. kiedyś dokonały zamiany lokalu, którego nie można było wykupić na inny lokal, a celem tej przeprowadzki było wykupienie tego lokalu i dodatkowo było to połączone np. z poniesionymi nakładami. Dodatkowo poza tymi względami społecznymi biorą także pod uwagę kwestie ekonomiczne, m.in. to czy przychody z danej kamienicy pozwalają pokryć koszty, liczbę lokali, których właścicielem w danym budynku jest Miasto.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** przedstawił informację na temat wyników ekonomicznych na przykładzie nieruchomości, co do której kilka miesięcy temu zapadła decyzja o wstrzymaniu sprzedaży wskazując, że należny czynsz wynosi ok. 600 tys. zł, koszty eksploatacji ok. 80 tys. zł a potrzeby remontowe niecały 1 mln zł. Zaznaczył, że przykład ten pokazuje, że tylko i wyłącznie z wpływów z tej kamienicy są w stanie

zrealizować prace remontowe nieruchomości w przeciągu 2-3 lat. Odpowiadając na pytanie radnego Grzesia dot. regulowania czynszu wskazał, że średnia ściągalność czynszu z lokali komunalnych wynosi ok. 93%. Przechodząc do kwestii procesu inwestycyjnego wskazał, że trudno uzasadnić to, że budujemy nowe mieszkania za kwotę ponad 3 tys. zł/m<sup>2</sup>, a jednocześnie sprzedajemy mieszkania za 10% ich wartości. Podkreślił ponadto, że tak duże zaangażowanie środków finansowych Spółki na realizację nowych inwestycji jest możliwe dzięki temu, że Miasto posiada lokale komunalne i czerpie z nich czynsz, który może być wkładem własnym w te procesy inwestycyjne.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że Prezydent podał, że sprzedaż nie została wstrzymana i w związku z tym zapytał, czy w sytuacjach, gdy mieszkańcy mieli zapewnienie o możliwości wykupu mieszkania to w indywidualnych przypadkach taka zgoda na sprzedaż będzie?

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że nie ma tygodnia, aby na spotkaniach wydziałowych nie podejmowali decyzji o sprzedaży, także pozytywnych. Podał, że czyni to z ciężkim sercem, gdyż boli go każdy lokal, o który zasób uszczuplamy. Dodał, że podejmuje decyzje w sprawie sprzedaży w sytuacjach, o których przed chwilą mówił: gdy ktoś zamienił lokal, gdyż lokal, który do tej pory zajmował nie był skierowany do sprzedaży i dodatkowo poczynił w związku z tym nakłady. Poprosił także Wydział Gospodarki Nieruchomościami o wskazanie, jakie lokale, które już w procedurze sprzedaży były, będą sprzedawane nawet bez weryfikacji, czy zachodzą w tych przypadkach względy społeczne i ekonomiczne.

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że chodzi o lokale, które były już objęte zarządzeniami Prezydenta o przeznaczeniu tych lokali do sprzedaży, czyli było już oficjalne i publiczne zobowiązanie Miasta do ich sprzedaży. Dodał, że dotyczy to także lokali, które były objęte protokołami rokowań już po zdjęciu takiego zarządzenia oraz lokale, co do których były już wyznaczone terminy sporządzenia aktów normatywnych.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** zaznaczył, że nie jest jednak tak, że te lokale musieli sprzedać, gdyż wielokrotnie zdarzało się tak, że dany lokal pojawiał się w zarządzeniu i znikał z tego wykazu. Dodał, że uznali, iż zobowiązania, które Prezydent podjął w ten sposób będą przez nich dotrzymywane. Uzupełniając wskazał, że po 20 kwietnia na ogólną liczbę 94 indywidualnych wniosków 84 zostały rozpatrzone negatywnie, co wskazuje na to, że ta sprzedaż jest realizowana poza oczywiście tą grupą lokali, o których mówił pan Dyrektor Diakowicz.

**Mieszkaniec Poznania – T.N.** zapytał o aspekt uznaniowości, który miał zostać wykluczony. Dodał, że pan Prezydent mówi, o tym, że ktoś poczynił spore nakłady, ktoś inny włożył w lokal mniej, ale ile tak naprawdę to jest dużo, a ile to jest mało, gdyż być może dla kogoś pomalowanie framug to było wyzwanie, a dla kogoś innego remont mieszkania do wykupu kosztował 100 tys. zł i to jest duży nakład. Zaznaczył, że w swoje mieszkanie włożył bardzo duże środki i pod wykup wymienili okna i wyremontowana została łazienka, co robił 12 lat temu i sprzedaż lokalu została wstrzymana, czym jest bardzo rozczerowany. Zapytał, jak poczyniony wydatek musi być duży, aby Prezydent mógł swoją decyzję zmienić.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że nie chodzi o kwoty, gdyż mamy wielu mieszkańców, którzy inwestują w swoje lokale, w domy i mieszkania prywatne również inwestujemy, co jest zupełnie normalne i oczywiste. Dodał, że

często spotyka też się z taką argumentacją, że najemca mówi, że przez 50 lat płacił czynsz i to mieszkanie zdążyłby spłacić, jednak osoba, która przez 50 lat mieszkała w mieszkaniu komunalnym może się czuć jakby chwyciła pana Boga za nogi, gdyż przez ten okres płaciła zdecydowanie dużo niższy czynsz od osób, które muszą mieszkania wynajmować na wolnym rynku. Podkreślił, że cały proces podejmowania tych decyzji jest bardzo transparentny i wszystkie opinie znajdują się w aktach Biura Spraw Lokalowych, a z posiedzeń wydziałowych sporządzane są protokoły, w których podana jest argumentacja podjętej decyzji. Odnosząc się do indywidualnej sprawy przedmówcy wskazał, że nie mówimy o sytuacji, gdy ktoś się przeprowadził zagospodarowując pustostan, lokal, który nie nadawał się do zamieszkania, na remont którego Miasto nie miało środków, lecz mowa jest o sytuacji, w której najemca mieszkał w mieszkaniu przez lata i czynił nakłady na to mieszkanie. Zaznaczył, że nikt najemców z mieszkań nie wyrzuca i nikt umów najmu im nie wypowiada i jeżeli rodzina jest wielopokoleniowa, a dzieci mieszkają z rodzicami, to przecież przepisy kodeksu cywilnego pozwalają na to, aby po śmierci rodziców dzieci nadal tam mieszkaly. Podkreślił, że poza zrozumieniem pewnej frustracji wynikającej z tego, że ktoś mógł liczyć na to, że za 10% wartości najmowany lokal zakupi, nie widzi uzasadnienia dla tego, aby 5% mieszkańców Poznania miało lepiej od pozostałych. Wskazał ponadto, że wielu mieszkańców jest w bardzo trudnej sytuacji, potrzebuje pomocy mieszkaniowej i Miasto musi mieć dla nich ofertę.

**Radny Jan Sulanowski** wskazując, że decyzja o wstrzymaniu sprzedaży mieszkań komunalnych miała miejsce w lutym 2017 r. zapytał, ile do tego czasu toczyło się procedur/postępowań, w których najemcy lokale chcieli wykupić? Podał, że jego zdaniem można było np. podjąć taką decyzję, lecz nie wstrzymywać tych procedur, które już zostały wszczęte jakiś czas temu i po prostu nie przyjmować nowych wniosków.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że od momentu, gdy objął urząd był bardzo sceptyczny, co do podejmowania decyzji o sprzedaży mieszkań, później ta kwestia została przedyskutowana i była przedmiotem decyzji także Prezydenta Jaśkowiaka. Zaznaczył, że można przyjąć, że w toku jest 3000 spraw, gdyż ok. tyle wniosków o wykup zostało złożonych. Ponadto podał, że pojawiały się także głosy, aby np. wyzbyć się mieszkań we wspólnotach, jednak we wspólnotach mamy prawie 7 tys. mieszkań.

**Radny Michał Grześ** wskazał, że żałuje, iż w uchwale dającej prawo wykupu z bonifikatą nie został zawarty warunek, że sprzedaż będzie prowadzona, jeżeli mieszkania wykupią wszyscy lokatorzy danej nieruchomości. Zaznaczył, że jest za tym, aby prowadzić sprzedaż w budynkach, w których część lokali zostało już sprzedanych, jednak uważa, że nie powinniśmy zaczynać w budynku, gdzie ta sprzedaż jeszcze nie była prowadzona, jeśli wszyscy lokatorzy nie będą chcieli mieszkań wykupić. Posługując się przykładem willi na Sołaczu podał, że nie jest także zwolennikiem sprzedaży z bonifikatą nieruchomości, których wartość wraz z działką jest gigantyczna. Zwrócił uwagę, że kwestia sprzedaży musi być rozważona, gdyż jej wstrzymanie jest niedotrzymaniem zobowiązań Miasta, tym bardziej, że często lokatorzy nie wykupili lokali z przyczyn od nich niezależnych. Przypomniął także, że decyzja o rozpoczęciu sprzedaży mieszkań komunalnych wynikała z rachunku czysto ekonomicznego, a nie dobrej woli, gdyż czynsze wtedy były dużo niższe i Miasto musiało dokładać z budżetu po kilkadziesiąt milionów rocznie na niezbędne remonty. Podkreślił także, że od zawsze decyzja o sprzedaży nieruchomości leżała w kompetencji Prezydenta Miasta Poznania, który mógł także podjąć decyzję o wstrzymaniu sprzedaży.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że ta motywacja się nie zmieniła i obecnie również kierują się m.in. kwestiami ekonomicznymi i podejmowane

są decyzje o zbyciu lokali, których koszty utrzymania są wyższe od wpływów z czynszów, na wynajmie których Miasto nie zarabia. Zwrócił uwagę, że co roku ok. 400 lokali z różnych przyczyn odzyskiwane jest do zasobu i w przypadku sprzedaży mieszkań we wspólnotach ilość odzyskanych mieszkań będzie zapewne o połowę mniejsza. Zaznaczył, że nie widzi powodów, aby wyzbywać się mieszkań za 10% ich wartości, jeśli mogą one zaspokoić potrzeby mieszkaniowe potrzebujących. Podkreślił, że nie da się jednocześnie sprzedawać lokali i z drugiej strony wszystkim potrzebującym je zapewnić.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że nie do końca tak jest, gdyż najemcy, którym odmawia się sprzedaży tych mieszkań nie opuszczają i nie wrócą one do zasobu, po to, aby przekazać je potrzebującym.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że nie we wszystkich sytuacjach, gdyż kilka razy zwracały się do niego starsze osoby, które nie miały spadkobierców z informacją, że chcą wykupić zajmowany lokal, po to, aby zapisać go komuś w spadku w zamian za opiekę. Pytaniem jest, czy to jest rola Miasta? Często też jest tak, że przychodzą osoby starsze, które chcą wykupić mieszkania, aby zostawić je dzieciom.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że z drugiej strony, jeśli dzieci zostaną zameldowane w lokalu to i tak przejmą one do niego prawo.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że badają, czy dane osoby tam zamieszkiwały, gdyż w każdej sytuacji przeprowadzany jest wywiad środowiskowy i te osoby oświadczają, że tam zamieszkują pod rygorem odpowiedzialności karnej. Zaznaczył, że takie fikcyjne sytuacje są w stanie wychwycić.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że przekonuje go argument, że czynsze z lokali komunalnych są wkładem własnym do nowych inwestycji prowadzonych przez Spółkę ZKZL, jednak nie trafia do niego argument, że sprzedaż uszczupla nam zasób komunalny, gdyż mieszkania najmowane przez osoby, którym w tej chwili odmawiamy prawa sprzedaży nie wracają do puli i jeśli są atrakcyjne to będą przechodziły na kolejne pokolenia.

**Dyrektor Biura Spraw Lokalowych – Renata Murczak** wskazała, że jest bardzo dużo przypadków, gdzie samotne osoby po wyprowadzeniu dzieci i wnuków pozostały w tych mieszkaniach i zgodnie z uchwałą złożyły wniosek o wykup do końca 2008 r. Dodała, że gdybyśmy bezrefleksyjnie prowadzili sprzedaż tych lokali, to mają konkretne przypadki, że mieszkanie o powierzchni 85 m<sup>2</sup> zamieszkałe przez jedną starszą osobę mogłoby zostać wykupione za 10% wartości, co nie niesie za sobą żadnego ekonomicznego uzasadnienia, gdyż jest szansa, że to mieszkanie prędzej, czy później wróci do zasobu i będzie mogło posłużyć innej rodzinie, a w przypadku tego konkretnego mieszkania nawet dwóm rodzinom, gdyż w przeszłości mieszkanie to powstało z połączenia dwóch niezależnych jednostek. Zaznaczyła, że w przypadku sprzedaży Miasto bezpowrotnie traci możliwość dysponowania tym zasobem. Podała ponadto, że przykład, który podała nie jest przypadkiem pojedynczym.

**Mieszkaniec Poznania – T.N.** wskazał, że na spotkaniu z Prezydentem proponował dłuższy okres karencji, gdyż zajmowane przez niego mieszkanie jest docelowym miejscem jego życia i nie sprzedaje go po pięciu ani dziesięciu latach od zakupu.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** zwracając się do przedmówcy zapytał, czy byłby chętny kupić to mieszkanie bez bonifikaty?

**Mieszkaniec Poznania – T.N.** wskazał, że przez ostatnie lata 12 tysięcy mieszkań zostało sprzedanych z bonifikatą, więc nie rozumie, dlaczego miałby być potraktowany gorzej od tych osób.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że 95% mieszkańców Poznania nie ma takiej możliwości, lecz oczywiście rozumie frustrację mieszkańców, którym nie udało się wykupić mieszkań z bonifikatą.

**Mieszkaniec Poznania – T.N.** wskazał, że 12 lat temu mógł być na wolnym rynku, mógłby opuścić zasób miejski dla kolejnych potrzebujących osób, tylko pytanie, kto z najbardziej potrzebujących płaciłby czynsz za mieszkanie o powierzchni 129 m<sup>2</sup>? Dodał, że w tej chwili byłby prawie w połowie spłaty kredytu hipotecznego a teraz z uwagi na to, że jest coraz starszy ma gorszą zdolność kredytową niż 12 lat temu.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że skoro pan T.N. mieszka w tym mieszkaniu z mamą to tytuł najmu zostanie na niego przepisany i podkreślił, że jest on w zdecydowanie lepszej sytuacji niż tysiące ludzi, którzy zaciągnęli kredyt, gdyż nie płaci on raty kredytowej, czynsz jest na poziomie czterokrotnie niższym niż rynkowy, a mieszka w pięknym dużym mieszkaniu komunalnym. Podkreślił, że cały czas zastanawia się, w czym te osoby są poszkodowane? W tym, że za 10% nie nabędą nieruchomości? Zaznaczył, że Miasto powinno przede wszystkim pomagać ludziom, którzy nie mają możliwości zaciągnięcia kredytu na zakup własnego mieszkania.

**Radna Dominika Król** wyraziła zdanie, że decyzje, które podejmujemy powinny być adekwatne do czasów i sytuacji, w której żyjemy w tej chwili. Dodała, że obecnie żyjemy w takich realiach, że młodzi ludzie muszą brać gigantyczne kredyty i często nie mogą założyć rodziny, gdyż po prostu nie mają gdzie mieszkać. Zaznaczyła, że decyzja Prezydenta o wstrzymaniu sprzedaży lokali komunalnych jest jak najbardziej racjonalna i uzasadniona ekonomicznie, gdyż sprzedaż nieruchomości pewnej grupie osób za 10% wartości w sytuacji, gdy młodzi ludzie muszą brać ogromne kredyty byłaby po prostu niesprawiedliwa.

**Radny Michał Grześ** zaapelował, aby mieszkania odzyskane w centrum Poznania wystawiać na wolny rynek i je sprzedawać, aby nie wprowadzać tam mieszkańców socjalnych. Dodał, że jego zdaniem pomoc mieszkaniowa socjalna to powinna być pomoc z pewnymi niedogodnościami (peryferia, trudniejszy dojazd), tak aby dopingować ludzi do wyjścia z tego socjału.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że w przypadku ścisłego centrum z dużą rozważą zastanawiają się, jaki klient tam trafi. Zaznaczył, że umowy na mieszkania socjalne są na czas określony. Uspokoił, że problematycznych lokatorów, którzy formalnie mają prawo do lokalu socjalnego nie lokują w ścisłym centrum.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że Prezydent ma pełne prawo podjąć decyzję o uruchomieniu sprzedaży lub jej wstrzymaniu i nikt tych kompetencji nie podważa, nie może się jednak pogodzić z tym, że przez wiele lat ludzie żyli z nadzieją, że będą mogli wykupić mieszkania, lecz nie zrobili tego z różnych względów od nich niezależnych (nieuregulowany stan prawny gruntów itp.). W związku z tym, że jakieś sprzedaże są nadal prowadzone poprosiła, aby kryteria, które na taką sprzedaż mają wpływ zostały określone i przesłane do nich na piśmie.

**Przedstawicielka Rady Osiedla Stare Miasto** wskazała, że do Rady Osiedla trafia bardzo dużo mieszkańców, którzy zgłaszają się właśnie z takim problemem, że nie mogą wykupić mieszkań, gdyż nie jest uregulowany stan prawny budynku. Zwróciła także uwagę na niezamieszkane pustostany, które zostały nawet wyremontowane, a nikt w nich nie mieszka.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** zapytał, czy pustostany są zinwentaryzowane i poprosił o zestawienie, gdzie są one zlokalizowane, ile ich jest i dlaczego są pustostanami.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że mogą to przedstawić pisemnie lub na posiedzeniu Komisji.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** poprosił, aby kwestia ta została przedstawiona na kolejnym posiedzeniu.

#### **Ad. 5**

#### **Informacja Prezydenta na temat inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez Miasto**

**Prezes Zarządu Spółki PTBS – Andrzej Konieczny** przedstawił stan inwestycji, jakie w tej chwili są realizowane przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz dalsze plany inwestycyjne (szczegółowa prezentacja stanowi załącznik nr 7 do protokołu).

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas oraz Dyrektor ds. Finansowo – Inwestycyjnych ZKZL – Karol Przybyszewski** przedstawili realizowane i planowane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. działania inwestycyjne w zakresie budownictwa komunalnego.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** odnosząc się do kwestii uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Darzyborskiej wskazał, że do Komisji wpłynęło pismo Prezydenta Lewandowskiego, w którym informuje on, że Biuro Nadzoru Właścicielskiego podjęło działania w celu przygotowania projektu zarządzenia wykonawczego do tej uchwały. Dodał, że Prezydent informuje ponadto, że jeżeli do dnia 20 października 2017 r. nie otrzyma od radnych Miasta Poznania innych stanowisk w tej sprawie, przygotowane zarządzenie zostanie przez niego podpisane i wydane, co umożliwi dokonania aportu nieruchomości przy ul. Darzyborskiej.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że w związku z koncepcją stworzenia nowej dzielnicy Darzybór powołany został Zespół, do pracy w którym zaprosił przedstawicieli Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej.

**Radna Lidia Dudziak** zapytała, co dzieje się z Programem Mieszkanie + w Poznaniu?

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że rozmawiają z BGK Nieruchomości i dodał, że Miasto proponowało kilka nieruchomości, jednak zostały one odrzucone, gdyż BGK zainteresowany jest nieruchomościami dużymi, które mają pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną.

**Radna Lidia Dudziak** podała, że z tego co pamięta to Miasto Poznań było jednym z pierwszych miast, które podpisało list intencyjny.

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wskazał, że wola Miasta jest i dodał, że po przygotowaniu pól inwestycyjnych przy ul. Darzyborskiej liczy na to, że zainteresowanie ze strony BGK Nieruchomości będzie, aby projekt partnerski na tym terenie realizować.

**Radna Lidia Dudziak** zapytała, kiedy z tym Programem ruszymy?

**Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Tomasz Lewandowski** wyjaśnił, że rola Miasta sprowadzała się do wskazania terenu oraz zbudowania wspólnie z BGK systemu dysponowania tymi mieszkaniami. Zazaczył, że obecnie Miasto nie dysponuje takimi nieruchomościami, które spełniałyby oczekiwania BGK Nieruchomości i według jego wiedzy BGK takich nieruchomości szuka obecnie w zasobach Skarbu Państwa.

**Radna Lidia Dudziak** zwracając się do Prezydenta Lewandowskiego poprosiła o przygotowanie pisemnej informacji w tym temacie.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** podziękował za przedstawione informacje i zamknął ten punkt porządku obrad.

#### **Ad. 6**

##### **Rozpatrzenie skarg:**

##### **R. K.-H. na Prezydenta Miasta Poznania w związku ze sposobem rozpoznania wniosku Skarżącej o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz skargi na Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania, p. Tomasza Lewandowskiego w tym przedmiocie**

Analiza stanu faktycznego skargi przedstawiona została przez **przedstawicielkę Biura Rady Miasta – Karolinę Koczorowską**, która wskazała, że skarga jest faktycznie wyrazem niezadowolenia ze sposobu rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta:

1. wniosku Skarżącej z 24 listopada 2005 r. o wykup lokalu mieszkalnego oraz
2. skargi na Zastępcę Prezydenta Miasta – Tomasza Lewandowskiego.

Żądanie skargi – odwrócenia zaistniałej sytuacji i ewentualnie nakazanie Prezydentowi Miasta ponownego rozpoznania sprawy nie leży w zakresie kompetencji Rady Miasta, a tym bardziej nie jest możliwe w trybie skargowym.

Żądanie skarżącej wezwania i przesłuchania w charakterze świadków określonych osób nie jest możliwe w trybie postępowania skargowego, a jest czynnością właściwą raczej postępowaniu sądowemu.

Skarżąca zarzuca Prezydentowi: odstąpienie od sprzedaży zajmowanego przez Skarżącą lokalu mieszkalnego, mimo uprzedniego przygotowywania go do sprzedaży. Oczekiwanie na rychły wykup lokalu spowodował, że Skarżąca przeprowadziła w lokalu remont, ponosząc w ocenie Skarżącej, nieuzasadnione koszty.

W dniu 26 maja 2017 r. Skarżąca otrzymała od Zastępcy Prezydenta Miasta, Tomasza Lewandowskiego pismo informujące o odstąpieniu od sprzedaży lokalu zajmowanego przez Skarżącą. W odpowiedzi, w dniu 14 czerwca 2017 r. Skarżąca złożyła Prezydentowi Miasta

skargę na sposób rozstrzygnięcia wniosku przez Zastępcę Prezydenta Miasta, Tomasza Lewandowskiego, żądając zmiany decyzji o przeznaczeniu zajmowanego przez Skarżącą lokalu na sprzedaż.

Pismem z dnia 13 lipca 2017 r. Prezydent poinformował Skarżącą o sposobie rozpatrzenia skargi uznając ją za bezzasadną. Wskazał na brak podstaw do uznania zasadności zarzutu

W materiałach wyjaśniających Prezydent Miasta wyjaśnił, że zgodnie z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina zobowiązana jest zapewnić potrzebującym lokale socjalne i zamienne oraz zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wyjaśnił, że sprzedaż lokali ogranicza możliwość realizacji wskazanych powyżej, ustawowych obowiązków Miasta, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Skala zapotrzebowania na lokale i ich deficyt sprawiają, że decyzje dotyczące sprzedaży lokali znajdujących się w zasobie podejmowane są po szczegółowej analizie czynników prawnych, ekonomicznych i społecznych. Wobec powyższego Miasto wstrzymało sprzedaż lokali komunalnych, z uwagi na duże potrzeby mieszkaniowe. Prezydent zapewnił, iż w przyszłości, wraz ze zwiększeniem się liczby lokali komunalnych i zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania, decyzja ta może zostać zmieniona.

Prezydent wyjaśnił ponadto, iż prawo do rozporządzania majątkiem, w tym podjęcia decyzji o jego sprzedaży, czy wstrzymaniu jej, należy do właściciela majątku, w tym przypadku do Miasta Poznania. Wskazał jednocześnie na brak podstaw prawnych nakazujących Miastu sprzedaż lokali komunalnych.

Dodatkowo wyjaśnił, że sprzedaż lokali mieszkalnych w spornym budynku wstrzymano w 2011 r. w związku z wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. Postępowanie to zostało umorzone 19 maja 2016 r. ze względu na brak zgody na przekształcenie wszystkich współużytkowników wieczystych nieruchomości.

Odnosząc się do poniesionych przez Skarżącą kosztów remontu, Prezydent Miasta wyjaśnił, że Skarżąca otrzymała zgodę jedynie na część przeprowadzonych ostatecznie prac remontowych, a otrzymując zgodę właściciela i zarządcy nieruchomości na remont, została poinformowana, że wszystkie roboty (na które wyrażono zgodę) należy wykonać we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów. Pozostałe prace remontowe Skarżąca wykonała bez zgody i wiedzy właściciela oraz zarządcy lokali komunalnych.

Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta skargi na swego Zastępcę – p. Tomasza Lewandowskiego, Prezydent wskazał, że w jego ocenie działanie Zastępcy było zgodne z obecnie realizowaną polityką mieszkaniową, co zadecydowało o uznaniu skargi za bezzasadną.

Uzupełniając Prezydent Miasta wskazał, że przeszkoda w realizacji żądań Skarżącej jest brak możliwości określenia poniesionych przez nią nakładów remontowych, a zatem jej wniosek nie może być traktowany jako wniosek o wykup lokalu w szczególny sposób.

Analizując aspekt prawny skargi należy wskazać, że sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie komunalnym Miasta regulowana była w czasie złożenia przez Skarżącą wniosku o wykup lokalu przez uchwałę Nr L/535/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 lipca 2004r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004-2008 oraz przez uchwałę Nr XLV/532/III/2000 r. w sprawie sprzedaży

komunalnych lokali mieszkalnych. Powyższe akty przewidywały możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego i regulowały kwestie cen transakcji (bonifikat).

Należy mieć na względzie, że prawo własności jest jednym z podstawowych praw rzeczowych, znajdujących szczególną ochronę w konstytucji i kodeksie cywilnym i nie można, szczególnie w trybie skargowym, przewidzianym w Kodeksie postępowania administracyjnego, zmusić właściciela do określonego rozporządzenia swym majątkiem, (odniósł się do tej kwestii Prezydent Miasta w wyjaśnieniach).

Odnosząc się do zarzutu poniesienia przez Skarżącą kosztów remontu, wskazać należy, że koszty te jako nakłady poniesione przez najemcę stanowią materię pozostającą pod reżimem prawa prywatnego a związane z nimi roszczenia dochodzone są w trybie przepisów prawa cywilnego, a tym samym nie podlegają rozpatrzeniu w trybie postępowania skargowego.

Odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego rozpatrzenia przez prezydenta Miasta skargi na swego Zastępcę – Tomasza Lewandowskiego należy wskazać, że organ rozpoznał skargę w terminie i przy użyciu prawem przewidzianych środków, a niniejsza skarga w przedmiotowym zakresie wydaje się raczej polemiką z zapadłym rozstrzygnięciem. Z prawnego punktu widzenia postępowanie skargowe prowadzone przez Prezydenta Miasta wydaje się prawidłowe. Skarżąca nie podnosi określonych zarzutów w odniesieniu do ww. postępowania, a żąda zmiany merytorycznej decyzji Prezydenta, reprezentującego właściciela nieruchomości – Miasto Poznań. Realizacja tego żądania z przyczyn wskazanych powyżej, nie jest możliwa w toku postępowania skargowego.

**Radny Jan Sulanowski** wskazał, że wydaje mu się, że ta skarga w części jest zasadna – w części mówiącej o tym, że został naruszony interes Skarżącej. Wyjaśnił, że jego zdaniem, interes Skarżącej został naruszony w ten sposób, że Skarżąca chciała mieszkanie wykupić, jednak przez decyzję o wstrzymaniu sprzedaży nie mogło to nastąpić. Wskazując, że z dokumentacji wynika, iż nastąpiła zbieżność dat wyrażenia zgody na remont łazienki i podjęcia decyzji o wstrzymaniu sprzedaży tych nieruchomości zapytał, kto jest zarządcą tej nieruchomości, gdyż chciałby wiedzieć, czy miał on możliwość przewidywania, że to wstrzymanie sprzedaży nastąpi.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że nie jest to przedmiotem skargi i nie powinno mieć to wpływu na jej rozpatrzenie.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** wskazał, że w przypadku lokali komunalnych Administratorem komunalnym była wtedy Spółka ZZN. Dodał, że myśli, że nie było żadnego kontaktu pomiędzy Spółką a Prezydentem w zakresie podniesionym przez radnego Sulanowskiego.

**Radny Jan Sulanowski** podał, że Prezydent w swych wyjaśnieniach wskazuje, że nie można brać pod uwagę nakładów finansowych na remont lokalu poniesionych przez Skarżącą, gdyż nie można faktycznie określić, jaki był koszt przeprowadzonych prac i w związku z tym zapytał, czy jest możliwość oszacowania wartości tych remontów?

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że rozumie rozgoryczenie Skarżącej, że poniosła pewne nakłady i odmówiono jej możliwości wykupu mieszkania, jednak Prezydent miał prawo podjąć taką decyzję i w związku z tym skarga w tym zakresie

jest bezzasadna. Dodał, że kwestia tego, ile ten remont kosztował nie ma wpływu na rozpatrzenie skargi.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że w przypadku, gdy w mieszkaniu komunalnym uszkodzony jest piec kaflowy to ZKZL zobowiązany jest go naprawić, a jeśli Skarżąca naprawiła go we własnym zakresie i jeśli miała na to zgodę, to może ubiegać się, aby koszt ten został rozliczony w czynszu.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** wskazał, że nie tyle istotna jest wartość tych nakładów, jednak pytaniem jest, co to były za nakłady, czy były to nakłady konieczne, czy też były one związane z podniesieniem standardu życia, czyli coś, co było dobrą wolą najemcy.

**Dyrektor Biura Spraw Lokalowych – Renata Murczak** wskazała, że w sytuacji Skarżącej chodziło o likwidację pieca kaflowego i założenie ogrzewania gazowego, na co ZKZL wydał zgodę informując, że remont ten przeprowadzony jest na koszt i ryzyko najemcy.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że rozumie rozgoryczenie Skarżącej związane ze wstrzymaniem sprzedaży, jednak biorąc pod uwagę wszystkie wyjaśnienia musi zarekomendować uznanie skargi za bezzasadną i wniosek ten poddał pod głosowanie.

**Głosowanie:** w sprawie uznania skargi R. K.-H. na Prezydenta Miasta Poznania za bezzasadną

„za” – 5    „przeciw” – 0    „wstrzym.się” – 5

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej uznała skargę za bezzasadną**

#### **I. K. na bezczynność Prezydenta Miasta Poznania w związku z wnioskiem Skarżącego z grudnia 2008 r. o wykup lokalu mieszkalnego**

Analiza stanu faktycznego skargi przedstawiona została **przez przedstawicielkę Biura Rady Miasta – Karolinę Koczorowską**, która wskazała, że przedmiotem skargi jest zarzut bezczynności organu w związku ze złożonym przez Skarżącego w grudniu 2008 r. wnioskiem o wykup lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez Skarżącego.

W materiałach wyjaśniających Prezydent Miasta wyjaśnił, że stosunki prawne, których przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości znajdującej się w zasobie lokalowym Miasta, mają charakter cywilnoprawny. Podkreślił, że Miasto występuje w stosunku do mieszkańców jako właściciel nieruchomości, który posiada prawa majątkowe do określonych dóbr, a nie jako organ administracji publicznej, podejmujący działania władcze. W kwestii sprzedaży nieruchomości miejskich obowiązuje zatem cywilnoprawna zasada swobody umów, która uzależnia zawarcie umowy od zgodnego oświadczenia woli obydwu zainteresowanych stron – w sytuacji gdy jeden z podmiotów nie chce dokonać sprzedaży bądź nabycia nieruchomości, żadna ze stron nie jest uprawniona do stosowania narzędzi władczych służących przymuszeniu drugiej strony do podjęcia czynności prawnej o określonej treści.

Prezydent wyjaśnił, że o bezczynności można mówić jedynie w kontekście organu administracji publicznej, gdy określona materia jest rozstrzygana w sposób władczy w drodze

szeroko pojętego postępowania administracyjnego przez reprezentujący Miasto Poznań organ. Oznacza to, że bezczynność organu może zachodzić wtedy gdy przepisy materialnego prawa administracyjnego wskazują wprost jego kompetencję do rozstrzygnięcia określonych spraw.

Prezydent zwrócił także uwagę na fakt, że Miasto Poznań jest zobowiązane do utrzymywania zasobu mieszkaniowego, w szczególności w zakresie lokali socjalnych, które mają chronić najuboższych mieszkańców przed bezdomnością. Zgodnie z określoną w art. 12 ustawy z dnia 12 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasadą, Miasto jest zobowiązane do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem nieruchomości, co w przypadku znaczącej nierównowagi pomiędzy ilością lokali pozostających w zasobie, a potrzebami mieszkaniowymi najuboższych mieszkańców, spowodowało podjęcie decyzji o generalnym wstrzymaniu ich sprzedaży, z wyjątkiem indywidualnych przypadków w których np. Miasto wymusiło na najemcach poniesienie znacznych nakładów finansowych na remont lokalu, bądź gdy udział Miasta w istniejącej już w danym budynku wspólnocie mieszkaniowej jest na tyle niski, że dalsze utrzymywanie lokalu w zasobie jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych.

Prezydent wyjaśnił, iż nie oznacza to, że dotychczasowi najemcy są pozbawieni prawa do zamieszkiwania w obecnie zajmowanych lokalach – będą oni mogli nadal zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe jako najemcy.

W przypadku spornego budynku sprzedaż lokali mieszkalnych była prowadzona do 2004 r., kiedy stwierdzono nieprawidłowości w stanie terenowo-prawnym nieruchomości. Do 2004 r. sprzedano wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu 39 lokali znajdujących się w budynku, jednak ustalenia Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wykazały, że jego elementy znajdują się na 14 różnych działkach, wpisanych do dwóch odrębnych ksiąg wieczystych.

W 2005 r. podjęto decyzję o wstrzymaniu sprzedaży do czasu korekty zapisów w ewidencji gruntów i scalenia ksiąg wieczystych. Przeprowadzenie powyższych działań wymaga zgody właścicieli lokali, którzy dokonali już wcześniej ich wykupu. Do dnia dzisiejszego nie udało się uzyskać zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, zatem regulacja stanu prawnego nieruchomości może się odbyć wyłącznie na drodze sądowej.

Prezydent podkreślił, że ewentualna regulacja stanu prawnego nieruchomości oraz decyzja o ponownym uruchomieniu sprzedaży lokali w spornym budynku, jest zależna od wielu czynników, leżących zarówno po stronie Miasta Poznania (aktualna polityka mieszkaniowa, możliwości formalnoprawne), jak i właścicieli wykupionych już lokali, zaś złożenie przez najemcę wniosku o wykup mieszkania nie jest jednoznaczne z powstaniem roszczenia o wykup nieruchomości i nie powoduje obowiązku jego sprzedaży.

**Skarżący – I. K.** wskazał, że Prezydent Miasta Poznania Jacek Jaśkowiak nie odpowiedział osobiście na żadne jego pismo, żadną skargę i monit na działalność podległych mu służb, lecz odpowiedzi udzielali Zastępcy Prezydenta oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Zaznaczył, że w lokalu, o wykup którego się stara, mieszka 40 lat, tam się urodziły jego dzieci i wnuki i żadna propozycja wykupu w innym miejscu nie wchodzi w grę. Podał, że ten wykup nie jest mu potrzebny ze względu na chęć wyprania brudnych pieniędzy, lecz chodzi konkretnie o ten budynek, na budowę którego Miasto nie wyłożyło nawet złotówki, gdyż został on w latach 70-tych wybudowany z pieniędzy zakładowych, lecz został on na niwie transformacji ustrojowej niestety skomunalizowany. Podkreślił, że wniosek o wykup mieszkania złożył zgodnie z terminem wskazanym przez ZKZL w roku 2008 i dodał, że w budynku tym, w którym znajdują się 64 mieszkania sprzedanych zostało 39 lokali i raptem sprzedaż została wstrzymana. Podał, że ze wszystkich pism, jakie otrzymał wynika, że

bezpośrednią przyczyną wstrzymania sprzedaży jest nieuregulowany stan prawny i wyjaśnił, że chodzi o to, że sprzedając tamte mieszkania do powierzchni ogólnej nie została włączona powierzchnia loggi i do chwili obecnej nie udało się uzyskać zgody wszystkich właścicieli na uregulowanie tej kwestii.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że chcąc wyprostować tę kwestię wszyscy właściciele w jeden dzień muszą się zgłosić do notariusza i inaczej się tej sprawy nie da uregulować.

**Skarżący – I. K.** wskazał, że nie wie, jaki wpływ sprawa z tamtymi właścicielami może mieć na jego sprawę. Dodał, że on się zgadza na wpisanie jego logii do sprzedaży. Podał także, że wie doskonale, że loggie są trwale związane z gruntem i do takiej powierzchni powinny zostać włączone. Zaznaczył, że czeka 10 lat i nawet jednego pisma do niego nie podpisał osobiście Prezydent. Podkreślił, że jeżeli administracja kiedyś popełniła jakiś błąd to oni nie powinni ponosić tego konsekwencji.

**Radna Lidia Dudziak** zapytała, dlaczego mieszkańcy nie mogą wykupić tych mieszkań, skoro część mieszkań została sprzedana?

**Radny Michał Grześ** wskazał, że problem z ulicą Tyrwacką ciągnie się od lat. Dodał, że szkoda, że mieszkania te nie zostały sprzedane mieszkańcom, gdy był to jeszcze budynek zakładowy. Zaznaczył, że po skomunalizowaniu ileś mieszkań zostało sprzedanych, jednak okazało się, że coś źle wymierzono i sprzedaży dalej nie można prowadzić.

**Radna Lidia Dudziak** raz jeszcze zapytała, dlaczego Miasto nie chce sprzedać mieszkania w tym przypadku, skoro popełnione błędy nie leżą po stronie mieszkańców? Zaznaczyła, że przed laty do takich przypadków już dochodziło, lecz Wydział Gospodarki Nieruchomościami robił wtedy wszystko, aby kwestię tę wyprostować i wszystkich właścicieli w jednym dniu u notariusza zebrać. Zapytała, co Miasto zrobiło, aby ten stan prawny uregulować i mieszkania te sprzedać, gdyż jej zdaniem jest to przykład budynku, w którym zgoda na sprzedaż powinna być wyrażona?

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że pani radna słusznie zauważyła, że w takich przypadkach wymagana jest zgoda nie tych mieszkańców, którzy mieszkania chcą wykupić, lecz tych, którzy już je wykupili. Zaznaczył, że wysyłali korespondencję do wszystkich właścicieli lokali, którzy mieszkania kupili i jedni w ogóle ich zignorowali, inni napisali, że się nie zgadzają, a niektórzy się zgodzili. Podkreślił, że warunek jest taki, że wszyscy muszą się zgodzić, aby możliwe było dokonanie tzw. regulacji udziałów tym bardziej, że tam jest użytkowanie wieczyste. Jeżeli właściciele się nie zgadzają, to o czym mają pisać zainteresowanemu?

**Radna Lidia Dudziak** zapytała, czy w przypadku zgody wszystkich i uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości ten budynek będzie się kwalifikować do podjęcia decyzji o sprzedaży?

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że jeżeli wszyscy właściciele wykupionych lokali się zgodzą będą mieli uregulowany stan prawny, czyli pozostałe lokale będą mogły być zgodnie z prawem sprzedane, jeżeli Prezydent podejmie decyzję, że można je wyjąć z zasobu i sprzedać.

**Radna Lidia Dudziak** zwracając się do Skarżącego poprosiła, aby podjął rozmowy z tymi właścicielami i prosił o przystąpienie do czynności regulacyjnych. Zaznaczyła, że wszyscy

lokatorzy, którzy mieszkania chcą wykupić powinni spotkać się właścicielami i próbować ich przekonać, aby to zrobili. Zapytała, czy to uregulowanie będzie coś tych właścicieli kosztowało?

**Skarżący – I. K.** wskazał, że w pierwszym rzucie te mieszkania w znacznej większości wykupili cwaniacy, którzy już w tym budynku nie mieszkają, gdyż już tymi mieszkaniami zahandlowali.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że trzeba w takim razie rozmawiać z nowymi właścicielami tych lokali i jest to jedyna możliwość, aby kwestia ta została uregulowana.

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wyjaśnił, że sama umowa regulacji udziałów będzie na koszt Miasta, natomiast być może w związku ze zwiększoną powierzchnią użytkową właścicielom zwiększy się udział w użytkowaniu wieczystym i jeżeli nie wejdzie w życie ustawa o zmianie użytkowania wieczystego na własność, to być może zwiększą im się także opłaty za użytkowanie.

**Radny Jan Sulanowski** wskazał, że z materiałów wynika, że w budynku tym sprzedanych zostało 39 mieszkań na 64, po czym stwierdzono, że nie można dalej prowadzić sprzedaży, ponieważ grunty są nieuregulowane i w związku z tym zapytał, jaki teraz jest status tych sprzedanych mieszkań?

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że grunty mają uregulowany stan prawny, bo są własnością Miasta Poznania w użytkowaniu wieczystym osób, które wykupiły lokale. Natomiast nieuregulowana jest kwestia wysokości udziałów w związku ze zmianą powierzchni użytkowej niektórych lokali.

**Skarżący – I. K.** wskazał, że w skardze nie podkreślał słowa beczynności organu, lecz opisał tylko w tej skardze wniesionej do Rady, że tyle już lat ta sprawa się toczy i sformułował prośbę do Przewodniczącego o podjęcie działań, aby sprawę tę pchnąć do przodu.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że to, co zostało opisane w skardze nazywa się właśnie beczynnością. Zaznaczył, że wobec przedłożonych wyjaśnień skarga pod względem beczynności jest bezzasadna i podał, że taki wniosek podda pod głosowanie. Zaznaczył, że jedynym wyjściem z tej sytuacji, jeżeli Skarżący chce mieć możliwość wykupienia lokalu, choć Komisja, ani Rada Miasta nie przesądzi, że taka możliwość będzie, gdyż jest to decyzja Prezydenta, jest konieczność porozumienia się ze wszystkimi właścicielami wykupionych w tym budynku mieszkań. Podkreślił, że liczy na to, że uda się przekonać właścicieli do uregulowania stanu prawnego, gdyż w przeciwnym wypadku nic w tej sprawie się nie zmieni. W związku z brakiem dalszych głosów zarekomendował uznanie skargi za bezzasadną i poprosił członków Komisji o wyrażenie swojej woli w głosowaniu.

**Głosowanie:** w sprawie uznania skargi pana I. K. na beczynność Prezydenta Miasta Poznania

„za” – 4    „przeciw” – 0    „wstrzym.się” – 4

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej  
uznała skargę za bezzasadną**

**Radna Lidia Dudziak** zwracając się do Dyrektora Diakowicza zapytała, czy mógłby on pomóc tym ludziom i zorganizować spotkanie z właścicielami, aby powiedzieć im, w czym jest problem? Czy Wydział może się tym zająć?

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że oczywiście może wysłać pisma zapraszające, nawet do siedziby WGN, jednak co może zrobić, jeżeli ktoś pisma nie odbiera lub nie odpowiada na nie.

**Radna Lidia Dudziak** zaproponowała, aby takie pismo do właścicieli wysłano jeszcze raz i zorganizowano spotkanie w tym przedmiocie, gdyż innego wyjścia nie ma.

#### **Ad. 7**

**Sprawa zgłoszonych nieprawidłowości ze strony Prezydenta Miasta Poznania w związku z przekazaniem Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. funkcji Administratora komunalnego dla Miasta Poznania w miejsce dotychczasowego Administratora komunalnego jakim była Sp. Zespół Zarządców Nieruchomości w Poznaniu**

Sprawa zgłoszonych nieprawidłowości przedstawiona została przez **przedstawicielkę Biura Rady Miasta – Karolinę Koczorowską**, która wskazała, że dniu 21 września 2017 r. Przewodniczący Rady Miasta Poznania przekazał Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej wystąpienie pana R.K., które zostało przekazane zgodnie z właściwością Radzie Miasta Poznania przez Wojewodę Wielkopolskiego. Wystąpienie dot. zgłoszonych nieprawidłowości ze strony Prezydenta Miasta Poznania w związku z przekazaniem Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. funkcji Administratora komunalnego dla Miasta Poznania w miejsce dotychczasowego Administratora komunalnego jakim była Sp. Zespół Zarządców Nieruchomości w Poznaniu.

Pan R.K. w swym wystąpieniu prosi o przeprowadzenie kontroli przekazania Spółce ZKZL funkcji Administratora Komunalnego w miejsce dotychczasowego Administratora komunalnego, jakim była Sp. Zarządców Nieruchomości w Poznaniu i wskazuje, że nadanie Spółce ZKZL praw Administratora komunalnego uważa za nadużycie ze strony Prezydenta Miasta Poznania, który jego zdaniem zlekceważył przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podaje, że w art. 25 ust. 2 wyraźnie wskazane jest, iż konkretne czynności administracyjne wobec zasobów komunalnych winny być dokonywane z zachowaniem procedury przetargowej tak wobec podmiotów organizacyjnych, jak wobec osób licencjonowanych. Pan R.K. podniósł, że Spółka ZKZL nie wywiązała się z obowiązku przetargowego dla spełnienia usługi administrowania domami komunalnymi.

Ponadto wskazał, że przyjęcie obok funkcji Zarządcy zasobu komunalnego funkcji Administratora komunalnego jest sprzeczne z uchwałą RMP z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego pn. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu poprzez likwidację w celu utworzenia spółki prawa handlowego oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami. Jego zdaniem jeden i ten sam podmiot nie może jednocześnie być zarządem gospodarczym domów komunalnych i zarządem administracyjnym dla nich. Wobec powyższego wniósł o skontrolowanie tych kwestii pod względem legalności.

Mając na uwadze podnoszone w piśmie zarzuty Przewodniczący Rady Miasta zwrócił się o rozważenie, czy zachodzi podstawa przeprowadzenia przez KGKiPM kontroli w przedmiotowej kwestii.

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że pan R.K. powołuje się na art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który

jeszcze do niedawna stanowił, że wyłonienie m.in. zarządców, administratorów powinno odbywać się w trybie ustawy o zamówieniach publicznych. Poinformował, że z dniem 1 sierpnia 2017 r. ten konkretny ustęp ustawy został uchylony i nie ma już podstawy prawnej do takich działań. Dodał, że w chwili, gdy przedmiotowe zarzuty były formułowane ustawa była już uchwalona przez sejm i była w czasie vacatio legis.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** zaznaczył, że ZKZL administruje i zarządza nieruchomościami na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania z 21 maja 2013 r. i na tej podstawie ZKZL się tym zajmuje.

**Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka** wyjaśniła, że ZKZL korzysta z nieruchomości Miasta jako dzierżawca i w związku z tym, że jest ich dzierżawcą może tymi nieruchomościami także administrować. Nie mamy tej przesłanki wynikającej z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nawet gdyby ten przepis nie został uchylony, ponieważ fundamentalnie jest inna konstrukcja – ZKZL jest dzierżawcą całego zasobu mieszkaniowego i może nim swobodnie administrować podobnie jak administrować zasobem może jego właściciel, albo może wybrać podmiot, który będzie to robił w jego imieniu. Dodała, że w przypadku, gdy ZKZL wybierał podmiot do administrowania także musiał przeprowadzić postępowanie przetargowe i Spółka ZZN była wybierana właśnie w postępowaniu przetargowym, podobnie jak kiedyś wcześniej Spółka MPGM. Zaznaczyła, że sam właściciel może administrować swoją nieruchomością – nie ma takiego zakazu i w tym przypadku mamy taką właśnie sytuację.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** w związku z prośbą Przewodniczącego Rady Miasta Poznania dot. rozważenia, czy zachodzi podstawa przeprowadzenia przez Komisję kontroli w tym zakresie wskazał, że chociażby przez wzgląd na to, że przepisy, na które powołano się w piśmie już nie obowiązują uważa, że nie ma podstaw, aby taką kontrolę przeprowadzać. W związku z powyższym poddał głosowaniu wniosek zgodnie, z którym Komisja stwierdza, że brak jest podstaw do przeprowadzenia kontroli w przedmiotowej sprawie.

**Głosowanie:** w sprawie przyjęcia ww. wniosku ws. stwierdzenia braku podstaw do przeprowadzenia kontroli

„za” – 6      „przeciw” – 0      „wstrzym.się” – 2

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej przyjęła ww. wniosek.**

## **Ad. 8**

### **Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski**

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** wskazał, że wczoraj dowiedział się, że Miasto Poznań ma jakieś roszczenia w stosunku do Spółki ZZN, a ta Spółka chce obciążyć nimi swoich pracowników. W związku, iż jest to sprawa medialna zapytał, czy ZKZL coś w tej sprawie wie?

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** wskazał, że kontrakt ze Spółką ZZN zakończył się z dniem 31 sierpnia 2017 r. i przystąpili do rozliczenia tej umowy. Dodał, że weryfikowali m.in. jakość świadczonych usług w czasie trwania kontraktu i rzeczywiście zgłosili swoje wątpliwości co do zasadności wartości, które zostały usługodawcy zapłacone i

zgłosili w związku z tym do Spółki ZZN swoje roszczenia. Umowa bardzo rygorystycznie przewidywała katalog kar umownych i na podstawie tej umowy zgłosili swoje roszczenia mając świadomość, że w przypadku, gdy taka sprawa kiedyś trafi do sądu to zapewne będzie on w dużej mierze te kary miarkował, gdyż będzie badał nie tylko literalne zapisy umowy, lecz również szkodę, która ewentualnie w wyniku naruszenia tej umowy nastąpiła, a nie zawsze taka szkoda rzeczywiście nastąpiła. Niemniej jednak swoje roszczenia w stosunku do Spółki ZZN zgłosili, a to, o czym mówi pan Przewodniczący to fakt, że pewnie na tej podstawie Spółka ZZN wezwała swoich pracowników do udzielenia wyjaśnień co do słuszności naliczenia tych kar. Dodał, że spotkali się z częścią tych pracowników, gdyż część pracowników przejęli pod swoje skrzydła i poinformowali ich, jakie mają prawa i obowiązki. Zaznaczył, że pracownicy mają obowiązek udzielania wyjaśnień swojemu byłemu pracodawcy, ale nie mogą być poddawani takiemu dyktatowi, jaki miał miejsce, że określonego dnia muszą się zgłosić w określonym miejscu. Zalecili swoim pracownikom pisemną odpowiedź na te wezwania mówiącą o tym, że nie uchylają się oczywiście od udzielenia wyjaśnień, ale uprzejmie proszą o wskazanie konkretnych przypadków, które poprzedni pracodawca identyfikuje z ich zakresami obowiązków i co do których chciałby uzyskać wyjaśnienia. Podał także, że część pracowników ma świadomość, że to pismo Spółki ZZN nie rodzi jakichkolwiek skutków prawnych i nawet nie muszą na nie odpowiadać, dlatego też część z tych pracowników takiej odpowiedzi po prostu nie udzieliła. Wskazał także, że w miesiącu marcu przygotowując się do przejęcia zadań podpisali z Zarządem Spółki ZZN umowę o zachowaniu poufności w zakresie wszystkich rozmów, które będą prowadzone w ramach rozliczania tego kontraktu, dlatego też nawet mediom będą udzielać bardzo skromne informacje w tym zakresie.

**Radna Lidia Dudziak** zapytała, czy w sytuacji, gdy mieszkańcy mieszkali w kamienicy, która miała nieuregulowany stan prawny i teraz okazało się, że kamienica została przekazana prawowitemu właścicielowi, Miasto powinno powiadomić mieszkańców nieruchomości, że właściciel się zmienia, czy też muszą się dowiadywać o tym z plotek? Zaznaczyła, że chodzi jej o konkretną nieruchomość przy ul. Kolejowej 46.

**Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka** wskazała, że nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym zarządzała Spółka MPGM.

**Wiceprezes Zarządu Spółki ZKZL – Michał Prymas** wskazał, że z doświadczeń pracy w Spółce MPGM może powiedzieć, że za każdym razem, gdy była obawa, że prywatny podmiot zwróci się o wydanie nieruchomości, z wyprzedzeniem informowali mieszkańców, że taka sytuacja może nastąpić. Zaznaczył, że nie potrafi powiedzieć, jak to było w przypadku Kolejowej 46, jednak myśli, że taka praktyka jest cały czas.

**Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka** zapewniła, że kwestia ta zostanie przez nią sprawdzona.

**Radna Lidia Dudziak** wskazała, że przygotowuje w tej sprawie interpelację, gdyż jej chodzi o to, czy mamy obowiązek ludzi poinformować, czy też nie.

**Radny Michał Grześ** odnosząc się do prac komisji repywatyzacyjnej w Warszawie i ujawnionych nieprawidłowości przy oddawaniu nieruchomości zapytał, czy w Poznaniu jakiś zespół lub grupa ludzi sprawdza, czy do podobnych nieprawidłowości nie dochodziło?

**Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Paweł Diakowicz** wskazał, że nic nie wie o żadnym zespole, natomiast w Poznaniu jest inaczej uregulowana

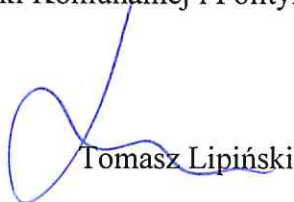
kwestia zwrotów nieruchomości niż było to w Warszawie. Wyjaśnił, że w Poznaniu organem zwrotowym co do zasady w przypadku nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania jest Starosta Powiatowy wskazywany zresztą przez Wojewodę Wielkopolskiego, a w przypadku nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa jest Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wskazywany przez Wojewodę Wielkopolskiego. Zaznaczył, że w każdym przypadku zwrotu nieruchomości Wojewoda Wielkopolski wskazuje właściwy organ. Dodał, że w przypadku Warszawy organ zwrotowy był w ramach Urzędu Miasta, a w Poznaniu jest poza urzędem.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** odnosząc się do kwestii zaproszenia Prezydenta Lewandowskiego do uczestniczenia w pracach Zespołu ds. zagospodarowania Darzyboru zapytał, czy ktoś chciałby w pracach tego Zespołu brać udział?

**Radny Michał Grześ** wskazał, że dobrze byłoby, gdyby Komisja otrzymywała informacje o spotkaniach tego Zespołu i wtedy chętni radni się na to spotkanie udadzą.

**Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lipiński** w związku z brakiem dalszych spraw wniesionych, wolnych głosów i wniosków podziękował zebranym za udział i zamknął posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej.

Przewodniczący Komisji  
Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej



Tomasz Lipiński

Protokół sporządziła:  
K.Koczorowska  
Biuro Rady Miasta  
17.10.2017 r.  
