Poznań, 21-11-2023 r.

Znak sprawy: DLM.051.2.2023

 003-03507-010-01

URZĄD MIASTA POZNANIA

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY

PL.KOLEGIACKI 17

61-841 POZNAŃ

W związku z pismem z Or-II.003.1.235.2023 dot. przekazania wyjaśnień w związku z interpelacją radnego Michała Grzesia w sprawie lokalu mieszkalnego nr XXX przy ul. Garbary XXX w Poznaniu, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wyjaśnia co następuje.

Czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania wyliczany jest jako iloczyn stawki czynszu, określonej dla danego lokalu i powierzchni użytkowej tego lokalu.

Stawki czynszu związane z najmem lokali, stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Poznania, ustalane są zgodnie przepisami uchwały Nr LXIX/1274/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 3 lipca 2018 r. w  sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023, (ze zm.) oraz wydanego na ich podstawie zarządzenia Nr 617/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17.07.2023 r. sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania. Zgodnie z ww. przepisami, wysokość stawki czynszu za najem lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, ustalana jest zgodnie ze  wzorem:

Sc = [ Sb + (Lp x Wp)] x Wk

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Sc – wysokość stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu,

Sb - bazowa stawka czynszu (7,40 zł; do dnia 31.08.2023 r. stawka bazowa wynosiła 6,90 zł)

Lp – liczba punktów wynikająca z Karty punktowej lokalu,

Wp – wartość 1 punktu ustalona przez Prezydenta Miasta Poznania (0,10 zł)

Wk – współczynnik korekty stawki czynszu, o ile występuje i jest określony w karcie punktowej lokalu.

Karty punktowe lokali mieszkalnych, sporządza się w oparciu o następujące czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową takich jak: m.in. wyposażenie lokalu w instalacje techniczne, wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno-sanitarne, wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne, czy elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku, stan techniczny budynku, lokalizację – wg położenia w ustalonych strefach, jak również funkcjonalność użytkową lokalu, typ budynku, usytuowanie lokalu w budynku.

Wartość punktów za poszczególne czynniki określone zostały w załączniku nr 3 do powołanej wyżej uchwały.

Od dnia 01.07.2023 r. karta punktowa sporządzona dla lokalu nr XXX przy ul. Garbary XXX w Poznaniu, lokalu wykazuje 26 punktów, co odpowiada stawce czynszu 9,50 zł/m2 (przy stawce bazowej wynoszącej 6,90 zł), a po zakończeniu procedury związanej z wypowiedzeniem wysokości czynszu (w związku z wejściem w życie Zarządzenia nr 617/2023/P Prezydenta Miasta Poznania) wysokość stawki czynszu za najem ww. lokalu wynosić będzie 10,00 zł/m2 (przy stawce bazowej wynoszącej 7,40 zł).

ZKZL sp. z o.o. wyjaśnia, że w karcie punktowej lokalu naliczane są punkty uwzględniające
m.in. wyposażenie lokalu w instalacje techniczne, a mające wpływ na ustalenie wysokości stawki czynszu. Zgodnie z zasadami wynikającymi z przywołanej powyżej Uchwały Rady Miasta Poznania, za wyposażenie lokalu w instalację gazową naliczany jest 1 punkt (wartość 0,10 zł). ZKZL sp. z o.o. podkreśla, że demontaż licznika paliwa gazowego, nie jest różnoznaczny z likwidacją instalacji gazowej w lokalu, stąd też brak było wystarczających podstaw do obniżenia stawki czynszu
o 0,10 zł/m2 (1 punkt).

ZKZL sp. z o.o. wyjaśnia również, że w celu weryfikacji prawidłowości karty punktowej dla ww. lokalu, konieczne było przeprowadzenie oględzin w mieszkaniu. Podejmowane próby dokonania oględzin przez pracowników Spółki okazywały się nieskuteczne, a tym samym brak było możliwości zweryfikowania karty punktowej lokalu pod względem czynników, które mają wpływ na liczbę przyznanych punktów. Dopiero bowiem w dniu 07.06.2023 r. najemca ww. lokalu umożliwił pracownikom Spółki wejście do lokalu. W wyniku przeprowadzonych oględzin, podczas których potwierdzono brak instalacji gazowej w lokalu, karta punktowa lokalu została skorygowana, poprzez odjęcie 1 punktu (0,10 zł/m2) za brak instalacji gazowej. W związku z tym od początku kolejnego miesiąca, tj. od 01.07.2023 r., stawka czynszu 1 m2 ww. lokalu została obniżona z kwoty 9,60 zł/m2 do 9,50 zł/m2.

Biorąc pod uwagę, że najemca ww. lokalu nie udostępniał wcześniej lokalu pracownikom Spółki, ZKZL sp. z o.o. nie znajduje podstaw do zwrotu środków z tytułu wcześniejszego braku instalacji gazowej.

W części dotyczącej wątpliwości związanych z przyznaniem 3 punktów z tytułu położenia lokalu
w budynku, Spółka wyjaśnia, że usytuowanie przedmiotowego lokalu w zatwierdzonym operacie z inwentaryzacji budynku z 2001 r., jak również w zleconej przez najemcę aktualizacji z dnia 26.03.2014 r., wskazuje że ww. lokal położony jest na III piętrze. Znaczenie słowa "poddasze" określone w Encyklopedii: "Architektura i budownictwo", autor Witold Szolgini, wyd. Naukowo-Techniczne, Warszawa 1991 r. wskazuje, że „poddasze to kondygnacja nadziemna, zawarta między najwyżej położonym stropem, a dachem budynku”. Naliczenie zatem w karcie punktowej ww. lokalu 3 punków za jego usytuowanie na III piętrze jest w ocenie ZKZL sp. z o.o. właściwe.

W zakresie pytania „Dlaczego czynsz za 1 m2 piwnicy jest liczony jak za mieszkanie”
ZKZL sp. z o.o. wyjaśnia, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, piwnica nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej lokalu. Ustalona wysokość czynszu za dany lokal nie obejmuje powierzchni piwnicy, co za tym idzie za powierzchnię piwnicy przynależnej do lokalu nr XXX przy ul. Garbary XXX w Poznaniu nie jest pobierany czynsz.

Odpowiadając na pytanie „czy do stawki czynszu wyliczonej wg wzoru dolicza się jeszcze inne opłaty?” ZKZL sp. z o.o. wyjaśnia, że oprócz czynszu, najemcy zobowiązani są także do uiszczania opłat niezależnych od właściciela (wynajmującego), a płatnych za jego pośrednictwem. Do tych opłat w przypadku lokalu nr XXX przy ul. Garbary XXX w Poznaniu należą opłaty za dostawę do lokalu wody oraz za odbiór ścieków (pobierane zaliczkowo i rozliczane cyklicznie), a także opłata
za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Odnosząc się do kwestii sprzedaży ww. lokalu przez Miasto, Spółka informuje, że sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Garbary XXX wstrzymano ze względu na konieczność przygotowania kartoteki poinwentaryzacyjnej oraz aktualizacji operatu z inwentaryzacji budynku (nie wszystkie lokale spełniają warunki samodzielności). ZKZL sp. z o.o. informuje również, że 06.09.2022 r. Rada Miasta Poznania przyjęła uchwałą nr LXX/1280/VIII/2022 nowe warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, a w dniu 07.02.2023 r. Prezydent Miasta Poznania powołał Zespół ds. wypracowania zasad kwalifikowania komunalnych lokali mieszkalnych do sprzedaży. Z uwagi na fakt, że o przeznaczeniu danego lokalu do sprzedaży decyduje jego właściciel (Miasto Poznań), ZKZL sp. z o.o. nie jest w stanie określić czy i ewentualnie kiedy do takiej sprzedaży będzie mogło dojść.

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI
(-) Tomasz Lewandowski

Członek Zarządu Spółki
(-) Szymon Błażek