

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.76.2013

101013-1949

Poznań, dnia 10 października 2013 r.

**Szanowny Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 24 września 2013 r. interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Gąsiorowskich 9/Maleckiego 1-2, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień, o które zwróciłem się w powyższej sprawie do Prezesa ZKZL sp. z o.o. wynika, co następuje:

Wyżej wymieniona nieruchomość stanowi współwłasność w 50% osób fizycznych i w 50 % Miasto Poznań. Lokale mieszkalne usytuowane w budynku nie stanowią mieszkaniowego zasobu gminy w związku z tym zapisy uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie wysokości czynszów w mieszkaniowym zasobie gminy nie znajdują zastosowania. W nieruchomości nie został dokonany w sposób formalny podział do użytkowania, pomimo, że część współwłaścicieli od lat korzysta z niektórych lokali na wyłączność. Nieruchomość zarządzana jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A., a udział w nieruchomości równy 120/240 części został przekazany na stan środków trwałych Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych dopiero w czerwcu 2010 roku. Wcześniej nieruchomość była zarządzana również przez MPGM S.A., jednakże jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Nieruchomość wymaga znacznych nakładów finansowych, jednak poziom środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nieruchomości nie pozwala na ich szybką realizację. Przez lata czynsze ustalane przez MPGM S.A. były na bardzo niskim poziomie – większość na poziomie 3-4 zł/m², przy czym zdarzały się stawki 1,70 zł/m². Poza tym współwłaściciele zajmujący 16 lokali mieszkalnych na wyłączność uiszczali jedynie opłaty eksploatacyjne na poziomie 1,73 zł/m² oraz 2 lokale użytkowe, za użytkowanie których opłaty wynosiły 3,16 zł/m².

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Dodatkowo na stan finansowy nieruchomości duży wpływ ma zadłużenie części współwłaścicieli i lokatorów nie regulujących swoich zobowiązań pomimo niskich czynszów i opłat.

W związku z zaistniałym stanem rzeczy – po konsultacjach ze współwłaścicielami – ZKZL zorganizował spotkanie, na którym ustalono, że współwłaściciele będą wnosili opłaty w związku z korzystaniem z lokali (obecnie na poziomie 6,76 zł/m²), natomiast lokatorom stawka czynszu będzie sukcesywnie podnoszona. Pierwsza podwyżka miała miejsce w 2011 roku – czynsz został ustalony w oparciu o karty punktowe obowiązujące w zasobie komunalnym i średnio wynosił 6,04 zł/m².

Z dalszych wyjaśnień ZKZL sp. z o.o. wynika, że kolejna podwyżka nastąpiła w 2013 r., a średnia wysokość czynszu po podwyżce wynosiła 7,25 zł/m². Nadmienić należy, że nowe stawki czynszu ustalone zostały na poziomie znacznie niższym niż 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków dla miasta Poznania, tj. 13,42 zł/m². Aktualne stawki czynszów są o około połowę niższe niż czynsze, które bez konieczności uzasadnienia mogłyby być ustalone przez współwłaścicieli nieruchomości. Utrzymanie czynszów dla lokatorów na tak niskim poziomie w sytuacji, gdy właściciele wnoszą opłaty za zajmowane lokale w porównywalnej wysokości, wymagał wielu rozmów i negocjacji ze współwłaścicielami. Lokatorzy muszą mieć jednak świadomość, że podwyżki czynszu będą miały miejsce w perspektywie czasu do wysokości 3% wskazanego powyżej wskaźnika, powszechnie przyjętej jako czynsz regulowany, a nie rynkowy. Należy przy tym zwrócić uwagę, że współwłaściciele, w miarę pozyskiwanych środków finansowych przeprowadzają w budynku remonty konieczne.

Jak poinformował w swym piśmie Prezes ZKZL sp. z o.o., poza drobnymi pracami i likwidacją skutków awarii w budynku, dokonano wymiany instalacji gazowej przy ul. Małeckiego 2, wymiany instalacji WLZ w poszczególnych klatkach schodowych, wykonano prace kanalizacyjne w piwnicach, założono instalacje domofonową w budynku przy ul. Gąsiorowskich 9, a także wyremontowano klatkę schodową wraz z wymianą okien. W dalszej kolejności planowana jest wymiana domofonów oraz remont w pozostałych klatkach schodowych. Ponadto współwłaściciele dofinansowali wymianę okien w mieszkaniach zajmowanych przez lokatorów.

Z poważaniem



Ryszard Grubelnu

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl