

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.34.2015
Lotus: 240319 - 1902

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

Poznań, 24 marca 2015 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na interpelację Pani Radnej w sprawie wypowiedzeń wysokości czynszów najemcom w nieruchomości przy ul. Św. Czesława 17 i 17 a w Poznaniu na wstępie uprzejmie informuję, że mając na uwadze aspekt społeczny Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. wycofał podwyżkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego w przedmiotowej nieruchomości planowaną od 1 października 2015 r. Jednocześnie planowane podwyżki czynszu najmu lokalu zostaną wprowadzone w trzech etapach z wydłużeniem okresów wypowiedzeń i będą obowiązywały odpowiednio od 1 kwietnia 2015 r., od 1 stycznia 2016 r. oraz od 1 stycznia 2017 r.

Odnosząc się do pytań zawartych w interpelacji, po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Spółki ZKZL, uprzejmie informuję:

Ad. 1 Nieruchomość przy ul. Św. Czesława 17, 17a, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00013272/2 stanowi współwłasność, w której Miasto Poznań posiada udział wynoszący $\frac{3}{4}$ części nieruchomości. Pozostały udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części należy do osoby fizycznej p. (nie została ustalona data śmierci współwłaścicielki). Niemniej, ZKZL sp. z o.o. jako pełnomocnik Miasta Poznania wszelkie decyzje dotyczące wskazanej nieruchomości podejmuje samodzielnie.

Ad. 2 i 3 W wypowiedzeniach wysokości czynszu najmu z dnia 16.12.2014 r., skierowanych do najemców nieruchomości przy ul. Św. Czesława 17, 17a, wprowadzone zostały dwie podwyżki czynszu: pierwsza podwyżka z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia

obowiązująca od dnia 1 kwietnia 2015 r., a druga od 1 października 2015 r. Jednakże, jak informuję na wstępie, Spółka wycofała się z części postanowień zawartych we wspomnianym wyżej piśmie, pierwsza podwyżka pozostała bez zmian, tj. z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2015 r., a kolejne podwyżki zostały zaplanowane na 1 stycznia 2016 r. i 1 stycznia 2017 r. Według informacji uzyskanych z ZKZL wysokość została ustalona na tyle nisko z punktu widzenia stawek rynkowych występujących w otoczeniu nieruchomości, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów podwyżka czynszu do tego poziomu nie wymaga uzasadnienia.

Ad. 4 i 5 Lokale znajdujące się w przedmiotowej nieruchomości nie zostały wyodrębnione i nie stanowią własności Miasta Poznania, nie stanowią tym samym składnika mieszkaniowego zasobu gminy. W tej sytuacji uchwały Rady Miasta Poznania regulujące zasady obowiązujące w mieszkaniowym zasobie gminy nie mogą mieć tu zastosowania. Jedynym źródłem utrzymania nieruchomości są czynsze za lokale. Niestety, na skutek niskich stawek czynszów, środki te nie wystarczały na pokrycie remontów budynku w wymaganym zakresie. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dopuszcza wzrost stawek czynszu. Wobec niskich dotychczasowych czynszów niezbędne stało się podniesienie ich do poziomu regulowanego ww. ustawą, do wysokości nie wymagającej uzasadnienia, a jednocześnie umożliwiającej pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Zgodnie z przyjętą zasadą obsługi finansowej nieruchomości stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi bądź innymi osobami prawnymi, przychody z nieruchomości będą gromadzone na wydzielonym rachunku bankowym przeznaczonym do jej wyłącznej obsługi, tym samym środki te nie będą mogły być wykorzystywane w inny sposób jak tylko na cele związane z utrzymaniem nieruchomości. Wskazane wyżej środki pieniężne z nieruchomości przy ul. Św. Czesława 17, 17a nie będą mogły być zatem wykorzystane jako środki obrotowe Spółki.

Ad.6 i 7 Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej SA na podstawie zawartego porozumienia z dnia 31.12.1999 r., które stanowiło potwierdzenie umowy zlecenia o administrowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób mieszkaniowy lub użytkowy będący własnością lub współwłasnością gminy (stawka wynagrodzenia za zarządzanie przedmiotową nieruchomością wynosi 0,84 zł za m² powierzchni). Administrowanie dotyczy niepodzielnie udziału Miasta Poznania, jak i udziału innych osób w nieruchomości.

Ad. 8, 9, 11, 23 Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. nie posiada statutowych i regulaminowych uprawnień do zbywania i nabywania nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania oraz nie może prowadzić postępowań zmierzających do komunalizacji mienia. Sprawy te pozostają w wyłącznej właściwości Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. Kwestia podjęcia działań w sprawie komunalizacji udziału ¼ części nieruchomości była zgłaszana przez Spółkę. Pismem z dnia 01.02.2013 r. Wydział ten poinformował ówczesny ZKZL, iż po dokonaniu ponownej analizy dokumentów brak jest możliwości przejęcia udziału należącego do _____ zarówno w trybie przemilczenia, jak i zasiedzenia. Dopiero po 2020 r. rozważyć będzie można podjęcie działań w celu zasiedzenia udziału należącego do _____ przez Miasto Poznań, gdyż od 27.05.1990 r. gmina stała się samoistnym posiadaczem udziału w przedmiotowej nieruchomości. Powyższe stanowisko zostało również podtrzymane przez Wydział pismem z dnia 27.02.2015 r. Niemniej, kwestia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości zostanie poddana kolejnej analizie.

Ad.10 Odnosząc się do ewentualnego bankructwa cywilnego i finansowego, na przykładzie najemcy lokalu nr _____ p. _____, która wskazując na swoje niskie dochody i zaawansowany wiek emerytalny poinformowała Prezydenta Miasta Poznania Pana Jacka Jaśkowiaka o zagrożeniu dla jej bytu, ZKZL sp. z o.o. wyjaśnił, że wspólnie z p. _____ zamieszkuje jej córka z rodziną. W mieszkaniu nr _____, poza najemcą, zamieszkuje 3 osoby dorosłe, które na gruncie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów są zobowiązane do solidarnej zapłaty za lokal. Podobna sytuacja występuje również w innych lokalach mieszkalnych, których głównymi najemcami są osoby starsze zamieszkuje wraz z rodzinami. Indywidualne przypadki ewentualnego zagrożenia dla bytu najemców wyjaśniane będą przez Spółkę indywidualnie, a osobom faktycznie zagrożonym proponowana będzie zamiana mieszkania na mniejsze. W ramach gromadzonych środków pieniężnych ZKZL sp. z o.o. planować będzie restrukturyzację dużych lokali mieszkalnych w budynku, dla racjonalnego wykorzystania jego powierzchni użytkowej i dostosowania wielkości lokalu do potrzeb i możliwości finansowych najemcy. Powyższe zmierzałoby do zróżnicowania powierzchni lokali w budynku poprzez podział niektórych lokali i nadanie im nowych cech funkcjonalnych.

Ad. 12, 15 Spółka wskazała, że w zakresie stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, informacje przekazywane dla przyszłych najemców, w przypadku przeprowadzenia

ewentualnej zamiany przez Biuro Zamiany Mieszkań ZKZL sp. z o.o., będą dotyczyć stawek zaktualizowanych, w wysokości zgodnej ze stawkami obowiązującymi w nieruchomości.

Ad. 13 Kwestie ewentualnej sprzedaży udziału Miasta Poznań w przedmiotowej nieruchomości pozostaje w gestii Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. ZKZL sp. z o.o. nie rekomenduje takiego rozwiązania.

Ad. 14 Spółka ZKZL nie sprawowała nadzoru właścicielskiego nad spółką MPGM SA podczas wykonywanych remontów w przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie przysługują jej takie uprawnienia.

Ad. 16 W odniesieniu do zasobu mieszkań komunalnych, Biuro Zamiany Mieszkań ZKZL sp. z o.o. stosuje kartę punktową różnicującą wysokość opłat czynszowych przyjętą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r.

Ad. 17 W 2014r. Spółka ZKZL poddana była 5 kontrolom zewnętrznym, m.in. przez NIK, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, Prokuraturę Rejonową Poznań Stare Miasto oraz CBA.

Ad. 18 Wszelkie prace remontowe w przedmiotowej nieruchomości, finansowane są od 2000 roku ze środków finansowych pochodzących z wpływów z nieruchomości. Od 2000 roku, tj. od powstania Zakładu Budżetowego ZKZL, spółka MPGM jako zarządca przedmiotowej nieruchomości nie zaciągała zobowiązań finansowych na przeprowadzenie prac remontowych w przedmiotowej nieruchomości.

Ad. 19 Z tytułu władania nieruchomością przy ul. Św. Czesława 17, 17a, ZKZL sp. z o.o. posiada zobowiązania względem współwłaściciela/współwłaścicieli nieruchomości z tytułu rozliczenia ¼ części zgromadzonych, a niewydatkowanych środków pieniężnych pochodzących z nieruchomości za 10 lat wstecz. Rząd wielkości kwoty powyższego zobowiązania wynosi 100 tysięcy złotych.

Ad. 20 W istniejącym stanie prawnym nieruchomości, ZKZL sp. z o.o. jako pełnomocnik Miasta Poznania w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiącym współwłasność z udziałem osób prywatnych, musi wykazać ostrożność w gospodarowaniu nieruchomością. W odniesieniu do udziału osób prywatnych, Spółka, choć działająca jedynie na rzecz Miasta Poznania, musi przewidywać ewentualne roszczenia finansowe o zwrot utraconych korzyści w przypadku pojawienia się osób, którym przysługiwać będzie prawo własności nieruchomości w ¼ części. Roszczenia te mogą również odnosić się do stanu technicznego nieruchomości,

z powodu braku wykonywania systematycznych nakładów remontowych na nieruchomość. Wprowadzona podwyżka czynszów w przedmiotowej nieruchomości uzasadniona jest koniecznością przeprowadzenia w niedalekiej przyszłości szeregu bardzo kosztownych prac remontowych w budynku. Zgromadzone dotychczas środki finansowe są niewystarczające na przeprowadzenie koniecznego kapitalnego remontu dachu z wymianą pokrycia dachowego oraz elementów więźby dachowej, jak również na modernizację instalacji elektrycznej WLZ, ADM wraz z instalacją teletechniczną, czy remont instalacji wodno – kanalizacyjnej w części podwórza. W dalszej perspektywie planowana jest zmiana struktur lokali i stworzenie nowych ciągów komunikacyjnych, ograniczenie emisji szkodliwych związków chemicznych pochodzących ze spalania węgla w piecach, a także remont klatek schodowych oraz elewacji budynku.

Ad. 21 i 22 Ze względu na fakt dysponowania dokumentacją księgową i techniczną nieruchomości w siedzibie zarządcy, informacje dotyczące prac remontowych i ich wartości, a także kwestię ewentualnych wypłat odszkodowań zostaną przez Spółkę uzupełnione po otrzymaniu z MPGM SA danych źródłowych. Wówczas w najbliższym możliwym terminie przekażą Pani Radnej niezbędne informacje.

Z wyrazami szacunku

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNAŃ

Agnieszka Pachciarz

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania