

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.00031.1.307.2015  
Lotus:

Pan  
Szymon Szynkowski vel Sęk  
Radny Miasta Poznania

Poznań, lipca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

ustosunkowując się do pytań zawartych w przekazanej pismem z dnia 6 lipca 2015 r. interpelacji Pana Radnego w sprawie składania propozycji lokalu socjalnego w hotelu robotniczym, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. złożył w dniu 30.04.2015 r. pp. ofertę najmu lokalu socjalnego nr położonego w TOP Hotelu przy ul. Torowej w Poznaniu z uwagi na to, iż był to jedyny lokal socjalnym nadający się do zasiedlenia w ówczesnym okresie. Ponadto, mając na uwadze, że jest to wyrok eksmisyjny, którego wierzycielem jest osoba prywatna, Spółce nie była znana sytuacja zdrowotna pozwanych. W związku z powyższym nie została ona uwzględniona przy składaniu oferty najmu do TOP Hotelu.

Niemniej, po analizie sytuacji zdrowotnej dłużników ZKZL sp. z o.o. podjęta decyzję o wskazaniu innego lokalu socjalnego, zlokalizowanego przy ul. Bukowskiej w Poznaniu. W dniu 08.07.2015 r. zainteresowany przyjął ofertę najmu lokalu socjalnego nr przy ul. Bukowskiej w Poznaniu. Tym samym uprzednia oferta lokalu socjalnego zlokalizowanego w Top Hotelu została wycofana.

Nadmieniam jednocześnie, że zgodnie z definicją zawartą w art.2 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Lokal socjalny musi służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego najemców, czyli spełniać kryteria zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zmianami). Należy zauważyć, iż przepisy Rozporządzenia znajdują zastosowanie do budynków wybudowanych na podstawie pozwoleń, które zostały wydane po jego wejściu w życie, tj. po dniu 16 grudnia 2002 r.

Wobec powyższego „lokal o obniżonym standardzie” to lokal, który odbiega od obecnie obowiązujących norm prawnych zawartych w ww. rozporządzeniu, ale został zakwalifikowany przez poprzednio obowiązujące przepisy jako lokal socjalny, czyli nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Ze względu na cel (zamieszkiwanie) w lokalach socjalnych wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła energii elektrycznej oraz innych instalacji stanowiących wyposażenie budynku i lokalu.

Gmina realizując nałożone ustawą obowiązki może oferować w ramach pomieszczeń socjalnych pomieszczenia spełniające jedynie niezbędne warunki, bowiem lokal socjalny ma spełniać tylko i wyłącznie jedną, ale za to podstawową funkcję – chronić osobę uprawnioną do niego przed bezdomnością.

Należy zaznaczyć, że lokal socjalny nie służy zapewnieniu oczekiwanego przez dłużników standardu mieszkaniowego, natomiast deficyt lokali socjalnych w stosunku do potrzeb i obowiązku dostarczenia ich przez gminę skłania do poszukiwania różnych rozwiązań. Oczywiście rozwiązaniem idealnym byłby stan, gdyby ilość lokali socjalnych odpowiadała ilości uprawnionych do ich zajmowania. Obecnie jednak oczekujących na taki lokal jest około 1500 rodzin uprawnionych na podstawie wyroków sądowych oraz około 56 rodzin uprawnionych do pomocy mieszkaniowej z tzw. listy Prezydenta Miasta utworzonej na 2015 rok.

Dodatkowo wyjaśniam, iż odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oznacza, iż dłużnicy dobrowolnie rezygnują z przysługującego im uprawnienia, bowiem zgodnie z wyrokiem sądu eksmisja jest wstrzymana do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu, a nie do momentu przyjęcia tej oferty przez uprawnionego.

W związku z faktem, iż ZKZL sp. z o.o. prowadzi współpracę z hotelem robotniczym Top-Hotel w zakresie wynajmowania pokoi hotelowych wraz z prawem współużywalności pomieszczeń przynależnych (tj. kuchni, łazienek z wc oraz ciągów komunikacyjnych) i wskazuje je jako lokale socjalne, w dniu 19.05.2015 r. odbyło się spotkanie robocze z przedstawicielami ZKZL sp. z o.o., na którym zostały omówione sprawy związane z Top-Hotelem, m.in. :

- uchwałą Zarządu Spółki z maja 2015 r. wydzielono w Top-Hotelu 13 pokoi jako lokale socjalne;
- ZKZL sp. z o.o. posiada ekspertyzę, że wszystkie pokoje spełniają wymogi jakie przepisy prawa formułują w odniesieniu do lokali socjalnych;
- ZKZL sp. z o.o. posiada opinię prawną kancelarii prawnej Masiota i Wspólnicy, dotyczącą możliwości utworzenia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w budynku Top-Hotelu;
- w dniu 22.12.2014 r. została zawarta umowa z Top-Hotelem na wynajmowanie pokoi jako lokale socjalne;
- wskazania lokali socjalnych odbywają się za zgodą Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o.;
- funkcjonowanie lokali socjalnych w Top-Hotelu jest znane Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie, który otrzymał ofertę objęcia jednego pokoju do dyspozycji pracowników socjalnych.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
  
Arkadiusz Stasica

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania