

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.346.2015  
Lotus: 030815-2348

Pani  
Halina Owsiana  
Radna Miasta Poznania

Poznań, 03.08. 2015 r.

Szanowna Pani Radna,

nawiązując do przekazanej pismem z dnia 16 lipca 2015 r. interpelacji Pani Radnej w sprawie budynku przy ul. Ugory 89, uprzejmie informuję:

ad.1) Budynek przy ul. Ugory 89 przeznaczony jest do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego. Zgodnie z informacją przekazaną w odpowiedzi na zapytanie Pani Radnej złożone na sesji Rady Miasta w dniu 5 maja br. przyczyną niemożności zrealizowania zamiaru sprzedaży budynku jest fakt, że – mimo nieustających zabiegów i starań - od wielu lat nie udało się dojść do porozumienia z ostatnim najemcą, który niezmiennie odmawia zamiany zajmowanego przy Ugorach mieszkania na jakikolwiek inny miejski lokal.

Obecnie przed sądem toczy się postępowanie o wydanie przez najemcę lokalu przy Ugorach, co jest efektem wypowiedzenia mu przez spółkę ZKZL umowy najmu ze względu na zadłużenie czynszowe. W kwietniu odbyła się pierwsza rozprawa. Termin kolejnej nie został jeszcze wyznaczony przez Sąd.

ad.2) Lokale mieszkalne oznaczone w operacie z inwentaryzacji budynku przy ul. Ugory 89 w Poznaniu numerami 1 i 2A zostały zwolnione do dyspozycji Wynajmującego w latach 2008-2009, natomiast lokal nr 1A nadal jest bezumownie zajmowany.

W okresie od dnia 01.12.2004 r. do dnia 30.11.2008 r. wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych była ustalana na podstawie uchwały Nr L/535/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 lipca 2004 r. oraz zarządzenia Nr 658/2004/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 28.09.2004r., które ustaliło stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych

w wysokości 5,10 zł/m<sup>2</sup>. Załącznik nr 7 do ww. uchwały zawierał katalog czynników obniżających wartość bazową stawki czynszu.

W 2008 r. zmienił się sposób ustalania miesięcznych stawek czynszu, których wysokość zależy od czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu na podstawie uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. Po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu miesięczna stawka czynszu kształtuje się od 4,90 zł/m<sup>2</sup> do 9,70 zł/m<sup>2</sup>. Od 2008 r. stawki czynszu do momentu osiągnięcia wartości określonej w punktowej karcie lokalu są corocznie podwyższane nie więcej niż o 10% czynszu dotychczasowego.

Mając powyższe na względzie oraz informacje zawarte w protokołach przekazania lokali miesięczne czynsze najmu lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z części lokalu przedstawiały się następująco:

- lokal nr 1 – przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu 31.07.2008 r. – 233,78 zł (62,01 m<sup>2</sup> x 3,77 zł/m<sup>2</sup>),
- lokal nr 2A – część lokalu przekazana protokołem zdawczo – odbiorczym w dniu 13.10.2009 r. – 225,18 zł (54,26 m<sup>2</sup> x 4,15 zł/m<sup>2</sup>), druga część lokalu została przekazana w dniu 10.06.2008r., a wysokość naliczanego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania wynosiła wówczas 169,05 zł (44,84 m<sup>2</sup> x 3,77 zł/m<sup>2</sup>).

W załączeniu przekazuję wyliczenie kwot czynszu, jaki można byłoby uzyskać, zakładając, że lokale wynajmowane byłyby tym samym najemcom, a zarządca dokonywałby corocznych podwyżek czynszu oraz wyliczenie kwot odszkodowania za bezumowne korzystanie z części lokalu nr 2A przy założeniu, że nie doszłoby do jej protokolarnego przekazania w dniu 10.06.2008r. i do chwili obecnej zajmowana byłaby bez tytułu prawnego.

Ponadto informuję, że począwszy od 01.11.2014 r. wobec najemcy lokalu nr 1A naliczane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 236,59 zł (32,41 m<sup>2</sup> x 7,30 zł/m<sup>2</sup>).

ad.3) W kwestii sfinansowania remontu na piętrze budynku informuję, że w lokalu wspólnym nr 2A nie zostały wykonane prace, w wyniku których lokal zostałby podzielony na dwa samodzielne, niezależne mieszkania. Ponadto w tym lokalu nie został przeprowadzony remont kapitalny. Jedynie została zmodernizowana instalacja c.o. i elektryczna, a także wyremontowana wspólna kuchnia, aby zapewnić ówczesnej lokatorce możliwość jej użytkowania, gdyż pomieszczenie, której wcześniej używała jako pomieszczenie kuchenne nie spełniało warunków technicznych.

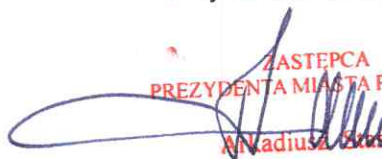
Ad. 4) W 2008 była rozważana możliwość podziału lokalu nr 2A, lecz ze względu na znaczny zakres prac do wykonania i kosztów do poniesienia możliwość ta została zaniechana.

Ad. 5) Koszty poniesione na remonty w budynku przedstawiają się następująco:

2001	lipiec	awaria instalacji wod-kan	5865,74 zł brutto
	grudzień	naprawa dachu	2257,63 zł brutto
2003	wrzesień	wykonanie ogrodzenia z siatki	9044,95 zł brutto
2004	styczeń	awaria instalacji wod-kan w lokalu nr 2A	155,25 zł brutto
	grudzień	awaria instalacji wod-kan	4280,00 zł brutto
2005	czerwiec	naprawa pieca kaflowego w lokalu nr 1	1667,17 zł brutto
2006	kwiecień	naprawa dachu	1688,26 zł brutto
2008	sierpień	wymiana i uzupełnienie okienek piwnicznych, wraz z robotami wykańczającymi	7919,63 zł brutto
	październik	odgruzowanie przewodów kominowych	1316,84 zł brutto
	październik	remont kuchni dla lokalu 2A	3210,00 zł brutto
	październik	wykonanie prac elektrycznych w lokalu nr 2	856,00 zł brutto
	listopad	wykonanie prac instalacyjnych w lokalu nr 2	2140,00 zł brutto
	grudzień	wykonanie łąw kominiarskich na dachu	3280,70 zł brutto

W latach 2009-2015 ZKZL nie zlecał żadnych prac remontowych w budynku przy ul. Ugory 89.

Z wyrazami szacunku

  
 ZASTĘPCA  
 PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
 Anadiusz Brzostka

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta











