

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.00031.1.391.2015  
Lotus: 390895-2117

Pan  
Szymon Szykowski vel Sęk  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 31 sierpnia 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

w związku z przekazaną pismem z dnia 17 sierpnia 2015 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie procedury podwyższania czynszu przy podniesieniu standardu lokalu komunalnego przez lokatora, uprzejmie informuję, co następuje:

**1. Jaka procedura jest realizowana w przypadku podniesienia standardu lokalu komunalnego przez mieszkańca (zwiększenie oceny punktowej lokalu) w odniesieniu do podwyższania czynszu za taki lokal, w przypadku gdy mieszkaniec dokonał podwyższenia standardu lokalu za zgodą wynajmującego, jednak nie posiada obecnie dokumentów to poświadczających?**

Przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) określają dwie sytuacje dotyczące dokonania w lokalu ulepszeń tj. dokonania przez najemcę za zgodą wynajmującego ulepszeń w lokalu:

- przed dniem 12.11.1994 r.;
- po 12.11.1994 r. (wymóg - pisemna umowa określająca sposób rozliczenia nakładów poniesionych na ulepszenia, na które wyraził zgodę wynajmujący).

Jeżeli najemca przed dniem 12.11.1994 r. za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia w sytuacji nie zwrócenia przez wynajmującego wartości ulepszenia (art. 37 ustawy).

W drugim przypadku, dokonanie przez najemcę ulepszeń w lokalu, ma wpływ na wysokość stawki czynszu, która jest aktualizowana wg karty punktowej lokalu, zgodnie ze stanem faktycznym, po wykonaniu w lokalu ulepszeń. Natomiast sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę konstatuje przepis art. 6d ww. ustawy, cyt. „najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.”

W sytuacji, gdy najemca dokonał w lokalu ulepszenia nie uzyskawszy zgody wynajmującego naraża się na niebezpieczeństwo wypowiedzenia umowy najmu, jak również legalizacji poczynionych ulepszeń (jeżeli zachodzi taka konieczność) przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lub/i pokrycia kosztów zmiany operatu inwentaryzacyjnego budynku, lub/i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

## **2. Czy ZKZL nie posiada w takich przypadkach kopii takiej dokumentacji, mogącej poświadczyć, iż lokator uzyskał od ZKZL odpowiednią zgodę?**

Wydane przez wynajmującego zgody na ulepszenia oraz zawarte umowy o wykonanie ulepszenia i określające sposób rozliczenia nakładów przekazywane są zarządcy i znajdują się w aktach lokatorskich. Jeżeli zatem była zawarta przez wynajmującego z najemcą umowa o wykonanie ulepszenia lokalu, jest to możliwe do udokumentowania.

## **3. Proszę o wskazanie podstawy prawnej podwyższania czynszu w takich wypadkach, a także wskazanie uzasadnienia jakie stoi za podniesieniem czynszu w lokalu miejskim, którego standard został podniesiony nakładami najemcy.**

W zasobie komunalnym wysokość miesięcznego czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu zgodnie z § 6 ust. 3 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie *programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-*

2018 oraz zarządzeniem Nr 431/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 18.07.2014 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali. Uchwała nie wprowadza żadnych wyłączeń w zakresie stosowania czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W szczególności nie wprowadza wyłączenia do zastosowania konkretnego czynnika w sytuacji, gdy najemca dokonał nakładów w lokalu. Istnieje zatem obowiązek każdorazowego uwzględnienia ww. czynników w każdym indywidualnym przypadku, według stanu faktycznego wyposażenia technicznego lokalu, jego struktury i lokalizacji.

Nadmieniam jednocześnie, że obecnie nie toczą się żadne prace związane ze zmianą uchwały, których celem miałyby być zmiana polityki czynszowej w zakresie mieszkaniowego zasobu miasta Poznania.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
Arkadiusz Stasica



Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta