

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNĘŁO DNIA	2016 -02- 23	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zai. _____		
znak spr. _____		

Znak sprawy: Or-II.0003.1.28.2016,
Lotus: 23 02 96 - 2074

Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania

Poznań, 23 lutego 2016 r.

Szanowna Pani Radna,

nawiązując do otrzymanej za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 9 lutego 2016 r. i przekazanej mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacji Pani Radnej w sprawie zamiany mieszkania przy ul. Wierzbicice, przekazuję wyjaśnienia, o które w sprawie będącej przedmiotem interpelacji zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. pana Pawła Kaczmarka.

Ponadto z informacji otrzymanej od Dyrektora Biura Spraw Lokalowych, do której również zwróciłem się o wyjaśnienia w powyższej sprawie wynika, co następuje:

Budynek przy ul. Wierzbicice, w którym zamieszkuje wnioskodawca stanowi obecnie współwłasność osób fizycznych. Z posiadanych przez Biuro Spraw Lokalowych dokumentów wynika, że matka wnioskodawcy decyzją administracyjną z maja 1986 roku otrzymała przydział na lokal nr przy ul. Gwardii Ludowej (obecnie ul. Wierzbicice). Uprawnionymi osobami do zajmowania lokalu wraz z najemcą był wnioskodawca wraz z żoną i dwoma synami. Ówczesne obowiązujące przepisy prawa umożliwiały wskazanie lokalu w zasobie prywatnym, niestanowiącym własności publicznej (Skarbu Państwa lub samorządu). Przepisy te uległy całkowitej zmianie w 1994 r., kiedy przyjęto ustawę z dnia 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 nr 120, poz. 787 ze zmianami). Na podstawie tych przepisów decyzje administracyjne o przydziale lokali mieszkalnych z mocy prawa uległy przekształceniu w cywilno-prawne umowy najmu, a więc oparte o swobodną wolę stron umowy: wynajmującego

i najemcy. Do umów takich stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a aktualnie również ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepisy te zawierają dyspozycje chroniące prawa lokatorów, równocześnie jednak zezwalają na swobodne kształtowanie stawek czynszowych, w tym uwzględnienie przez właściciela zwrotu kapitału i godziwego zysku. Jeśli stawka zaproponowanego czynszu przekroczy, albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, najemca może żądać na piśmie przedstawienia przyczyn podwyżki i jej kalkulację. Spory na tym tle rozpatrują sądy powszechne.

Zainteresowany w dniu 18.12.2015 r. złożył wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej, który aktualnie jest rozpatrywany w oparciu o obowiązującą procedurę. Wnioskodawca ubiegał się już wcześniej o pomoc mieszkaniową, w związku z czym w piśmie z dnia 03.08.2015 r. został szczegółowo poinformowany o zasadach udzielania i o możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej.

Tryb postępowania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania reguluje uchwała Rady Miasta Poznania Nr XLVII/728/VI/2013 z dnia 26 marca 2013 r., zmieniona uchwałą Nr XVII/2015/VII/2015 z dnia 6 października 2015 r.

Zgodnie z zapisami ww. uchwał, umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej.

Brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych dotyczy między innymi osób, które zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego na jedną osobę przypada nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi. Jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba poruszająca się na wózku lub której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w odrębnym pokoju, ogólną powierzchnię pokoi pomniejsza się o 15 m².

Przez osoby osiągające dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego, rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury (obecnie 1.540,79 zł), a w gospodarstwie jednoosobowym 225% kwoty najniższej emerytury (obecnie 1.981,01 zł), w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Do osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zalicza się również osoby, które zamieszkują w lokalu nienależącym do publicznego zasobu mieszkaniowego i do dnia wejścia w życie ustawy opłacały czynsz regulowany w rozumieniu art. 25 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r.

o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zmianami) oraz które ukończyły 70 rok życia i zamieszkują samotnie, z małżonkiem, rodzeństwem albo zstępnym, które to osoby sprawują nad najemcą opiekę.

W związku z faktem ukończenia przez wnioskodawcę 70 roku życia w grudniu 2015 r. należy uznać, iż obecnie spełnia on kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Przy spełnieniu przez wnioskodawcę również kryterium dochodowego, jego wniosek będzie mógł zostać rozpatrzony pozytywnie. Biuro Spraw Lokalowych pismem z dnia 21 stycznia 2016 r. zwróciło się do wnioskodawcy z prośbą o przedstawienie aktualnych dokumentów dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej, i obecnie oczekuje na przedłożenie kompletu dokumentacji.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA
Arkadiusz Stasica

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

p.o. DYREKTORA WYDZIAŁU

Wojciech Kasprzak

INSPEKTOR

Barbara Kubicka

KIEROWNIK ODDZIAŁU

Barbara Dziczkaniec



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 17.02.2016 r.

RS-0313-3/2016

R. B. Dudziak

URZĄD MIASTA POZNANIA		
Wydział Organizacyjny		
Sekretariat		
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań		
WPLYNĘŁO DNIA	2016-02-19	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. <i>19216-1989</i> zał. _____		
znak sprawy _____		

Wydział Organizacyjny
Urzędu Miasta Poznania

W związku z interpelacją pani Lidii Dudziak – radnej Rady Miasta Poznania z dnia 08.02.2016 r. (Or-II.0003.1.28.2016, data wpływu do ZKZL 09.02.2016 r.), dotyczącej zamiany lokalu zajmowanego przez p. _____ Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. informuje, że funkcjonujący w jego strukturze Dział Zamian i Pustostanów zajmuje się prowadzeniem wielopłaszczyznowego programu zamiany mieszkań, obejmującego w każdym przypadku, co najmniej jeden lokal komunalny Miasta Poznania oraz inny, dowolny lokal mieszkalny, zgłoszony do zamiany.

Z treści interpelacji wynika, iż lokal zajmowany przez pana _____, usytuowany jest w budynku stanowiącym własność osób trzecich, w związku z czym nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania. Mając na uwadze powyższe, ZKZL informuje, że w świetle obowiązujących obecnie przepisów, określających warunki dokonywania zamian lokali, tj. uchwały Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26 marca 2013 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania (z późn. zm.)*, uzyskanie przez p. _____ - w drodze zamiany lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania byłoby możliwe tylko i wyłącznie w drodze zamiany wzajemnej z najemcą takiego lokalu, który wyraziłby chęć uzyskania lokalu zajmowanego obecnie przez pana _____. Warunkiem dokonania takiej zamiany byłoby uzyskanie zgody ZKZL oraz

POZnań*

właścicieli budynku, w którym usytuowany jest zajmowany przez p. lokal, na jej dokonanie. W ocenie spółki brak jest realnych perspektyw na realizację takiej zamiany, ze względu na znikome zainteresowanie najemców lokali komunalnych, lokalami znajdującymi się w innych zasobach.

Niemniej jednak, w przypadku wyrażenia woli dokonania takiej zamiany, należy wypełnić formularz: „Zgłoszenie lokalu do zamiany”, wraz z niezbędnymi – wymienionymi na formularzu dokumentami oraz dostarczyć je do siedziby ZKZL przy ul. Matejki 57 w Poznaniu – do Biura Obsługi Klienta.

W kwestii możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej p. informujemy, że zwalniane lokale mieszkalne są przedmiotem zawarcia umowy najmu z osobami legitymującymi się uprawnieniami do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów komunalnych. Takimi osobami są osoby bądź rodziny objęte listą osób i rodzin spełniających przesłanki do udzielenia pomocy mieszkaniowej na dany rok. Wnioski o objęcie listą realizacyjną rozpatrywane są w Biurze Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania, ul. Matejki 50. Druk wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej dostępny jest w siedzibie Biura Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania oraz na stronie internetowej www.bip.poznan.pl.

Objęcie listą realizacyjną daje podstawę do złożenia oferty lokalu socjalnego lub mieszkalnego.

Ponadto Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. sukcesywnie, w przypadku dysponowania odpowiednimi lokalami, przygotowuje co kwartał wykaz lokali do remontu bądź adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale. Najbliższy wykaz lokali do remontu został zaplanowany na kwiecień 2016r.

Lokale nadające się do remontu przez przyszłych najemców umieszcza się na wykazach podawanych do publicznej wiadomości w siedzibie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu ul. Matejki 57 oraz na stronie internetowej www.zkzl.poznan.pl. W przypadku wyrażenia chęci wykonania remontu lokali ujętych na wykazie, każdy zainteresowany może składać wniosek, wskazując maksymalnie trzy lokale spośród lokali z aktualnego wykazu. Osoba zakwalifikowana do dokonania remontu lokalu wykonuje remont takiego lokalu we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów podczas trwania najmu, jak i po jego wygaśnięciu bądź wypowiedzeniu umowy najmu. Remont takiego lokalu należy wykonać w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego, zgodnie z protokołami typowania robót budowlanych udostępnionych przez Wynajmującego.

W celu zasięgnięcia informacji prosimy o kontakt telefoniczny z pracownikiem Punktu Obsługi Klienta Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o., pod numerem telefonu 61/86-94-901.

024-0111111 ZARZĄDU
Mieczysław Prymala
PREZES ZARZĄDU
Paweł Kaczmarek