

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.179.2017

060677-2506

Pan
Janusz Kapuściński
Radny Miasta Poznania

Poznań, dnia 6 czerwca 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 22 maja 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pana Radnego w sprawie przyznania mieszkania zastępczego w związku ze zmianą właściciela i podwyższaniem czynszu, uprzejmie informuję, co następuje:

Lokal, w którym zamieszkują wnioskodawcy przyznany został decyzją administracyjną w 1989 roku. Obecnie stanowi własność osób fizycznych. W 1994 roku kamienica została zwrócona właścicielowi, który w maju 2015 roku sprzedał budynek wraz z lokatorami. Umowa między najemcą a wynajmującym przekształciła się z mocy prawa z decyzji administracyjnej na stosunek cywilno-prawny, a więc oparta jest o swobodną wolę stron umowy. 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 zwrotu kapitału i uwzględnionego 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.

Najemcy dopełnili wszelkich formalności dotyczących zgłaszania sprzeciwu wobec dewastacji wynajmowanego mieszkania, podwyżki czynszu, opłat za wodę. Obecnie sprawa została skierowana do sądu. Pierwsze posiedzenie sądu odbędzie się 9 czerwca 2017 r.

Po spotkaniu z zainteresowanymi oraz analizie dokumentacji przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Poznania ds. Interwencji Lokatorskich zauważa się szereg nieprawidłowości zachodzących po stronie właściciela kamienicy. W rozmowie z zainteresowanymi uzyskano informacje, które sygnalizują iż działania właściciela nastawione są na niezasadną chęć rozwiązania umowy najmu z lokatorami wskazanego lokalu. W obecnej sytuacji spór może rozstrzygnąć jedynie sąd powszechny. Informuję również, iż Pełnomocnik Prezydenta Miasta ds. Interwencji Lokatorskich może uczestniczyć w rzeczonej sprawie jako Obserwator w sądzie, po ówczesnym zgłoszeniu takiej woli przez Pełnomocnika zainteresowanych.

W sprawie udzielenia pomocy mieszkaniowej z komunalnych zasobów Miasta Poznania, zainteresowanym uprzejmie wyjaśniam, że zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Uchwała Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania. Zgodnie z przywołaną uchwałą umowy najmu mogą być zawierane z członkami wspólnoty samorządowej Miasta Poznania, którzy osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego lub mieszkalnego i zostały umieszczone na liście socjalnej lub mieszkalnej. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego rozpatrywane są w Biurze Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania, ul. Matejki 50. Wnioski można składać w okresie od 2 stycznia do 30 czerwca każdego roku kalendarzowego. Druk wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej dostępny jest w siedzibie Biura Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania ul. Matejki 50 w Poznaniu oraz na stronie internetowej: www.bip.poznan.pl.

W świetle przepisów cytowanej powyżej uchwały przez osoby lub rodziny, które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego, rozumie się:

1) osoby samotne, których średni miesięczny dochód, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy socjalnej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego, nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy, lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu;

2) rodziny, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wniosku, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy socjalnej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego, nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury na dzień 1 stycznia roku, w którym

tworzony jest projekt listy lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu. Natomiast przez osoby lub rodziny, które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego, rozumie się:

1) osoby samotne, których średni miesięczny dochód, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy mieszkaniowej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie przekracza 225% kwoty najniższej emerytury, na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu;

2) rodziny, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wniosku, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy mieszkaniowej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 175% kwoty najniższej emerytury, na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu. Przez dochód należy rozumieć wszelkie przychody po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu oraz składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe. Objęcie listą realizacyjną daje podstawę do złożenia oferty lokalu socjalnego lub mieszkalnego.

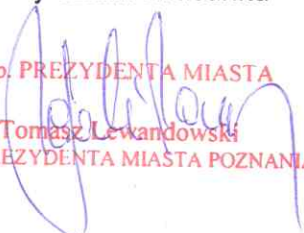
Ponadto Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. sukcesywnie, w przypadku dysponowania odpowiednimi lokalami, przygotowuje co kwartał wykaz lokali do remontu bądź adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Lokale nadające się do remontu bądź adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne 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 bądź adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne ujętych na wykazie, każdy zainteresowany może składać wniosek, wskazując maksymalnie trzy lokale spośród lokali z aktualnego wykazu. Pierwszeństwo w przyznaniu prawa do wykonania remontu lokalu przysługuje osobom znajdującym się na liście mieszkaniowej, a w przypadku adaptacji poddasza lub pomieszczenia niemieszkalnego na lokal mieszkalny przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na terenie Miasta Poznania i których dochód miesięczny wynosi nie mniej niż:

- 300 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 200 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 150 % w gospodarstwie 3 – i więcej osobowym

minimalnego wynagrodzenia za pracę przypadającego na jednego członka rodziny, obowiązującego roku, w którym rozpatrywane są wnioski. Osoba zakwalifikowana do dokonania remontu lokalu bądź adaptacji poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny 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 o nowym wykazie ww. lokali należy skontaktować się telefonicznie z pracownikiem Punktu Obsługi Klienta Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. pod numerem telefonu 618-694-901, bądź osobiście w Punkcie Obsługi Klienta, ul. Matejki 57, a także na stronie internetowej: www.zkzl.poznan.pl.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz Lewandowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta