

Poznań, dnia 21 czerwca 2017 roku

INTERPELACJA

w sprawie **zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu** [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] to małżeństwo, które w październiku [REDAKTOWANE] zawarło z Miastem Poznań umowę najmu lokalu położonego w Poznaniu przy ul. [REDAKTOWANE] W ww. lokalu zamieszkali:

[REDAKTOWANE]

Od początku trwania najmu wynajęty lokal posiadał liczne wady, które w znacznym stopniu ograniczały przydatność lokalu do umówionego użytku. Mieszkanie było zawilgocone, zagrzybione, pełne pleśni, wentylacja i piec ogrzewający mieszkanie działały nieprawidłowo. Od momentu wprowadzenia się do lokalu rodzina Państwa [REDAKTOWANE] wielokrotnie zgłaszała Miastu Poznań wady lokalu, wnosząc o ich usunięcie. Miasto Poznań do dzisiaj nie usunęło żadnych wad przedmiotowego lokalu. Co więcej, wady posiada także budynek, w którym usytuowany jest ww. lokal. M. in. niedrożne są przewody kominowe, co stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów. Miasto zaniedbuje także utrzymywanie porządku na korytarzach, klatce schodowej, na zewnątrz budynku.

Z uwagi na tak liczne, opisane powyżej, wady lokalu i ze względu na brak jakiegokolwiek reakcji właściciela lokalu na wnioski zgłaszane przez najemców, Państwo [REDAKTOWANE] postanowili zmusić Miasto Poznań do reakcji poprzez zaniechanie opłacania czynszu najmu. Powyższe doprowadziło jednakże do wytoczenia przeciwko najemcom dnia [REDAKTOWANE] pozwu o eksmisję, po uprzednim wezwaniu ich dnia [REDAKTOWANE] do zapłaty.

W trakcie trwania postępowania o eksmisję [REDAKTOWANE] wytoczyli przeciwko Miastu Poznań powództwo o obniżenie czynszu najmu. W postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym Poznań [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] wydana została opinia biegłego w dziedzinie budownictwa oraz wyceny nieruchomości (w załączeniu). Biegły stwierdził, iż „*stan techniczny budynku oraz zła jakość prac izolacyjnych ścian piwnic świadczą o braku wykonywania remontów oraz prac zabezpieczających przed niszczeniem budynku przez Zarządcę. Z akt sprawy wynika również, że Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu nie kontrolował jakości zleconych i wykonywanych prac remontowych (np. drożność kanałów wentylacyjnych, izolacja*

pienowa ścian piwnic). Wszystkie w/w wady są efektem niedbania oraz nieprzeprowadzania przez Właściciela budynku prac konserwacyjnych i remontowych w odpowiednim czasie. Wady powyższe wystąpiły w tym lokalu przed [REDAKTOWANE] należało przeprowadzić remont kapitalny przed przekazaniem najemcy. Wynajmujący miał świadomość występujących wad, część z nich ukrył przez malowanie, część ujawniła się w czasie użytkowania (okna, piece, wentylacja). Wynajmujący obliczył stawkę czynszu zgodnie z przepisami, traktując jako mieszkanie nadające się na stały pobyt ludzi. Zawilgocenie i zagrzybienie oraz niesprawne piece kaflowe dyskwalifikują ten lokal jako lokal mieszkalny. Uważam, że konieczne byłoby obniżenie czynszu o 40 % w stosunku do czynszu wyliczonego (mieszkanie nadające się na stały pobyt ludzi) bez zagrzybienia, zawilgocenia, sprawne piece i okna w dobrym stanie technicznym."

W sprawie o eksmisję Państwo [REDAKTOWANE] nie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego. W trakcie postępowania Państwo [REDAKTOWANE] sygnalizowali, iż równolegle toczy się postępowanie przeciwko Miastu o obniżenie czynszu, Sąd nie potraktował jednakże oświadczeń Państwa [REDAKTOWANE] jako wniosku o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o obniżenie czynszu. Dnia [REDAKTOWANE] zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny przeciwko Państwu [REDAKTOWANE] Państwu [REDAKTOWANE] nie przyznano prawa do lokalu socjalnego.

Dnia [REDAKTOWANE] w sprawie z powództwa Państwa [REDAKTOWANE] przeciwko Miastu Poznań o obniżenie czynszu najmu zapadł prawomocny wyrok, mocą którego czynsz najmu obniżony został o 40 %. Z uwagi na powyższe na dzień wystosowania pisma z dnia [REDAKTOWANE] wzywającego do zapłaty lokatorzy nie pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu czy opłat eksploatacyjnych. Co więcej, lokatorom przysługiwała nadpłata w wysokości 2.985,29 zł – na dzień wezwania do zapłaty, a na dzień wypowiedzenia umowy najmu – w wysokości 852,79 zł, która winna była zostać zaliczona na poczet należności za kolejne miesiące.

W [REDAKTOWANE] Państwo [REDAKTOWANE] wniesli do Sądu Okręgowego w Poznaniu skargę o wznowienie postępowania eksmisyjnego, zakończonego prawomocnie dnia [REDAKTOWANE] Postępowanie eksmisyjne jednakże nie zostało wznowione, a Sąd w uzasadnieniu swego postanowienia wskazał, że „pozwani o eksmisję nie podali Sądowi informacji, że toczy się odrębna sprawa o obniżenie czynszu za przedmiotowy lokal."

Wyrok eksmisyjny uprawomocnił się dnia [REDAKTOWANE] Od tamtego czasu sytuacja Państwa [REDAKTOWANE] zmieniła się w ten sposób, iż stan zdrowia Pani [REDAKTOWANE] pogorszył się na tyle, iż nie może już ona wykonywać prac [REDAKTOWANE], z których uzyskiwałaby dochód. Ponadto, z Państwem [REDAKTOWANE] kilka lat temu zamieszkała [REDAKTOWANE] Państwa [REDAKTOWANE]. Zarówno Pani [REDAKTOWANE] nie pracują. Państwo [REDAKTOWANE], mimo iż w [REDAKTOWANE] uprawomocnił się wyrok eksmisyjny, opłacają czynsz i opłaty eksploatacyjne za zajmowany lokal (w załączeniu – przykładowe potwierdzenia wpłat). Po odrzuceniu przez Sąd skargi Państwa [REDAKTOWANE] o wznowienie postępowania eksmisyjnego Państwo [REDAKTOWANE] podjęli rozmowy z ZKZL Poznań, z mec. [REDAKTOWANE]. Rozmowy miały na celu zawarcie z Miastem Poznań kolejnej umowy najmu zajmowanego przez Państwa [REDAKTOWANE] lokalu oraz jednoczesnym zobowiązaniem się Państwa [REDAKTOWANE] do spłaty zadłużenia, które Państwo [REDAKTOWANE] posiadają względem Miasta (pismo pełnomocnika Państwa [REDAKTOWANE] do ZKZL z [REDAKTOWANE]). Państwo [REDAKTOWANE] planowali zaciągnięcie kredytu na potrzeby jednorazowej spłaty ww. zadłużenia. Ostatnie spotkanie w przedmiotowej sprawie z mec. [REDAKTOWANE] z ZKZL Poznań odbyło się [REDAKTOWANE]. Do dzisiaj

Miasto Poznań nie przystąpiło jednakże do zawarcia przedmiotowej umowy najmu w formie pisemnej, nie doszło tym samym do sprecyzowania warunków, na jakich Państwo [REDACTED] miałoby jednorazowo spłacić zadłużenie względem Miasta.

Pismem z dnia [REDACTED] Komornik Sądowy wezwał Państwa [REDACTED], a także ich [REDACTED] oraz [REDACTED] do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego lokalu.

Pani [REDACTED] jest [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Zaden z członków rodziny Państwa [REDACTED] nie posiada prawa do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty wnioskuję o podjęcie decyzji przez Prezydenta umożliwiającej Państwu [REDACTED] zawarcie z Miastem Poznań kolejnej umowy najmu zajmowanego przez nich lokalu.

Uprzejmie proszę o odpowiedź w formie pisemnej.

Z poważaniem



Zbyszko Górny