

Zbyszko Górny

Radny Miasta Poznania

Poznań, dnia 21 czerwca 2017 roku

## INTERPELACJA

w sprawie zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu przy ulicy Kartuskiej

A<sub>1</sub>, F<sub>1</sub> i R<sub>1</sub> – F<sub>1</sub> to małżeństwo, które w październiku 2006 r. zawarło z Miastem Poznań umowę najmu lokalu położonego w Poznaniu przy ul. Kartuska 12. W ww. lokalu zamieszkali:

- R<sub>1</sub> – F<sub>1</sub>,
- A<sub>1</sub> – F<sub>1</sub> (osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim, którą orzeczeniem z dn. 06.10.2005 r. zaliczono do znacznego stopnia niepełnosprawności), oraz dzieci ww. tj. B<sub>1</sub>, K<sub>1</sub> i małoletnia wówczas A<sub>1</sub>.

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 F<sub>1</sub> 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 F<sub>1</sub> postanowili zmusić Miasto Poznań do reakcji poprzez zaniechanie opłacania czynszu najmu. Powyższe doprowadziło jednakże do wytoczenia przeciwko najemcom dnia 02.03.2012 r. pozwu o eksmisję, po uprzednim wezwaniu ich dnia 20.04.2011 r. do zapłaty.

W trakcie trwania postępowania o eksmisję tj. 07.11.2012 r. Państwo F<sub>1</sub> wytoczyli przeciwko Miastu Poznań powództwo o obniżenie czynszu najmu. W postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt VII C 1779/12/7 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 X/2006 r., 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 F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> nie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego. W trakcie postępowania Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> sygnalizowali, iż równoległe toczy się postępowanie przeciwko Miastu o obniżenie czynszu, Sąd nie potraktował jednakże oświadczeń Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> jako wniosku o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o obniżenie czynszu. Dnia 23.04.2013 r. zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny przeciwko Państwu F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub>. Państwu F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> nie przyznano prawa do lokalu socjalnego.

Dnia 06.03.2015 r. w sprawie z powództwa Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> 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 20.04.2011 r. 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 2015 r. Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> wnieśli do Sądu Okręgowego w Poznaniu skargę o wznowienie postępowania eksmisyjnego, zakończonego prawomocnie dnia 23.04.2013 r. Postępowanie eksmisyjne jednakże nie zostało wznowione, a Sąd w uzasadnieniu swego postanowienia wskazał, że „*pozwanii o eksmisję nie podali Sądowi informacji, że toczy się odrębna sprawa o obniżenie czynszu za przedmiotowy lokal.*”

Wyrok eksmisyjny uprawomocnił się dnia 23.04.2013 r. Od tamtego czasu sytuacja Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> zmieniła się w ten sposób, iż stan zdrowia Pani A. pogorszył się na tyle, iż nie może już ona wykonywać prac chałupniczych, z których uzyskiwałyby dochód. Ponadto, z Państwem F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> kilka lat temu zamieszkała partnerka ich syna wraz z czteroletnią obecnie wnuczką Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub>. Zarówno Pani F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> jak i jej synowa nie pracują.

Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> mimo iż w 2013 r. uprawomocnił się wyrok eksmisyjny, opłacają czynsz i opłaty eksploatacyjne za zajmowany lokal (w załączeniu – przykładowe potwierdzenia wpłat). Po odrzuceniu przez Sąd skargi Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> o wznowienie postępowania eksmisyjnego Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> podjęli rozmowy z ZKZL Poznań, z mec. L. Rozmowy miały na celu zawarcie z Miastem Poznań kolejnej umowy najmu zajmowanego przez Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> lokalu oraz jednoczesnym zobowiązaniem się Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> do spłaty zadłużenia, które Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> posiadają względem Miasta (pismo pełnomocnika Państwa F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> do ZKZL z 18.01.2016 r.). Państwo F<sub>1</sub> i F<sub>2</sub> planowali zaciągnięcie kredytu na potrzeby jednorazowej spłaty ww. zadłużenia. Ostatnie spotkanie w przedmiotowej sprawie z mec. L. ZKZL Poznań odbyło się 08.08.2016 r. 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 F<sub>1</sub> miałoby jednorazowo spłacić zadłużenie względem Miasta.

Pismem z dnia 12.04.2017 r. Komornik Sądowy wezwał Państwa F<sub>1</sub>, a także ich czteroletnią wnuczkę N<sub>2</sub> F<sub>1</sub> oraz jej matkę do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego lokalu.

Pani A<sub>2</sub> F<sub>1</sub> jest osobą niepełnosprawną, poruszającą się na wózku inwalidzkim, utrzymującą się z renty z wysokości 1.000 zł oraz dzięki pomocy jej pracującego męża. Czteroletnia N<sub>2</sub> F<sub>1</sub> i jej niepracująca matka, zajmująca się wychowaniem dziecka pozostają na wyłącznym utrzymaniu syna Państwa F<sub>1</sub>. Żaden z członków rodziny Państwa F<sub>1</sub> nie posiada prawa do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty wnioskuję o podjęcie decyzji przez Prezydenta umożliwiającej Państwu F<sub>1</sub> zawarcie z Miastem Poznań kolejnej umowy najmu zajmowanego przez nich lokalu.

Uprzejmie proszę o odpowiedź w formie pisemnej.

Z poważaniem



Zbyszko Górny

