



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 23 sierpnia 2018 r.

Nr sprawy: Or-II.0003.1.381.2018
Nr rej.: 230818 - MO7

Pan
Mateusz Rozmiarek
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 7 sierpnia 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie błędnie naliczonych punktów na karcie lokalu przy ul. Przemysłowej w Poznaniu, uprzejmie wyjaśniam:

Wysokość miesięcznego czynszu jest ustalana po uwzględnieniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, zgodnie z kryterium punktowym różnicowania stawek czynszu, na podstawie § 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 zarządzenia Nr 809/2016/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali. Przedmiotowe akty prawne nie wprowadzają 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 powyższych czynników w każdym indywidualnym przypadku.

Zgodnie z kartą punktową przedmiotowego lokalu docelowa stawka czynszu z tytułu najmu, stanowiąca sumę stawki minimalnej (4,90 zł/m²) i liczby punktów (25 pkt), pomnożonej przez wartość 1 punktu (0,10 zł/m²) wynosiła 7,40 zł/m². Docelowa stawka czynszu została osiągnięta 1 grudnia 2014 r. - przez coroczne podwyżki czynszu o 10% - i od tej daty najemca lokalu zobowiązany był do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 360,23 zł. Wśród czynników wpływających na wysokość czynszu w karcie punktowej sporządzonej dla przedmiotowego lokalu, uwzględniono 1 punkt w pozycji: „indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej” oraz 5 punktów w pozycji:

„łazienka i w.c. w formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociagowo – kanalizacyjną”. W sytuacji, gdy ulepszenia miały miejsce po dniu 12 listopada 1994 r. na ich wykonanie wymagana jest zgoda wynajmującego, a wprowadzenie ulepszeń powinno się odbyć w drodze pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nakładów. Zatem każdorazowo kwestia zwrotu poniesionych przez najemcę kosztów ulepszeń powinna być uregulowana w umowie, a dokonanie ulepszeń bez zgody wynajmującego powoduje zmianę stawek czynszowych. Zapis ten znalazł odzwierciedlenie w § 7 umowy najmu z dnia 22 marca 1999 r., zawartej pomiędzy Najemcą a Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o., stanowiącym, że *Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu*. Wynika z tego, że dokonanie przez najemcę ulepszeń za zgodą wynajmującego nie będzie wpływać na wysokość stawek czynszu, chyba że strony w umowie określą to w inny sposób.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w dniu 10 czerwca 2011 r. Najemca uzyskał zgodę na montaż wodomierza bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów finansowych. W aktach lokalowych nie ma natomiast dowodów potwierdzających wyrażenie zgody na wykonanie łazienki w przedmiotowym lokalu. W dniu 27 listopada 2014 r. Najemca oświadczył telefonicznie, że posiada jedynie faktury dokumentujące wykonanie powyższych prac. W tej sytuacji ówczesny zarządca lokalu skorygował sporządzoną kartę punktową dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego jedynie poprzez odjęcie punktu w pozycji: „indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej” oraz skorygował wysokość naliczanego wobec Najemcy czynszu, który po korekcie stawki z karty punktowej na kwotę 7,30 zł/m² wynosi 355,64 zł. W przypadku dostarczenia dokumentów, potwierdzających wyrażenie zgody przez wynajmującego na wykonanie łazienki we własnym zakresie, Spółka ZKZL ponownie rozpatrzy sprawę, w części dotyczącej naliczania punktów w pozycji: „łazienka i w.c. w formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociagowo – kanalizacyjną.”

Dodatkowo pragnę poinformować, że przedmiotowa kwestia była już przedmiotem analizy w 2014 i 2015 roku, a zainteresowany otrzymał szczegółowe wyjaśnienia w niniejszej sprawie, które przekazuje w załącznikach do niniejszego pisma.

Z wyrazami szacunku

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Dzwonkowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA