

URZĄD MIASTA POZNAŃA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYNEŁO	08 PAŹ. 2014	WPLYNEŁO DNIA	
T. dz. _____		zał. _____	
znak spr. _____			

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

# POZnań\*

Znak sprawy: Or-II.003.2.270.2014  
Lotus: 081014 - M08

**Pan  
Michał Grześ  
Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Poznania**

Poznań, 8 października 2014r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 30 września 2014r. zapytanie w sprawie utraty prawa do lokalu i do zamiany w związku z pobytem za granicą, uprzejmie informuję:

Zgodnie z art.11 ust.3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jeżeli Miasto Poznań wypowiedziało Panu przebywającemu przez „kilka lat” za granicą tytuł prawny do lokalu i nie przyjmie argumentów, iż Jego pobyt miał charakter czasowy, to wówczas spór odnośnie tego czy wypowiedzenie umowy najmu wywołuje skutki prawne będzie mógł zostać rozstrzygnięty wyłącznie na drodze postępowania sądowego. Ustalenia sadu zapadłe w toku procesu pomiędzy stronami będą dla tych stron wiążące.

W załączeniu przekazuje wyjaśnienia Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w powyższej sprawie.

Z poważaniem

**ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNAŃA**  
*Mirosław Kruszyński*

*[Signature]*  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
Jędrzej Gularski

\*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 20, fax +48 61 878 55 05, miroslaw\_kruszynski@um.poznan.pl, www.poznan.pl

STARSZY SPECJALISTA  
*Antoni 6.10.14r.*





Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych

Poznań, 02.10.2014 r.

RS-0313-58/2014



**Urząd Miasta Poznania**  
**Wydział Organizacyjny**  
**pl. Kolegiacki 17**  
**61-841 Poznań**

**dotyczy pisma Or.-II.0003.2.270.2014**

W związku z zapytaniem pana Michała Grzesia – Radnego Miasta Poznania z dnia 30 września 2014 r. podczas sesji Rady Miasta Poznania, dotyczącym odmowy przeprowadzenia zamiany mieszkania najemcy przebywającego na stałe poza granicami kraju, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. (ZKZL) informuje, co następuje.

Program zamiany mieszkań, realizowany przez Biuro Zamiany Mieszkań ZKZL, stanowi przede wszystkim narzędzie wynajmującego, mające wpływać na racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, o czym stanowi przepis § 14 ust. 1 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

W związku z tym ZKZL podkreśla, iż zamiana mieszkań oparta jest na zasadzie dobrowolności, a spełnianie przez najemcę warunków dokonania zamiany, o których mowa w § 10 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 (tj. posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych albo innych opłat za używanie lokalu), nie jest równoznaczne z obowiązkiem realizacji zamiany mieszkania przez wynajmującego. Zgodnie bowiem z przepisem § 14 ust. 3 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018, cyt. „Zgłoszenie lokalu do zamiany bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu nie powoduje powstania roszczenia o dokonanie zamiany”.

**POZnań\***

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, ul. Matejki 57, 60-770 Poznań  
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09 | obsluga.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

W tym miejscu ZKZL wyjaśnia, iż w przypadku powzięcia – w toku prowadzonej sprawy o zamianę – wątpliwości, co do zasadności jej realizacji, np. z powodu podejrzenia niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu zgłoszonym do zamiany, prowadzone są dodatkowe czynności wyjaśniające. W przypadku ustalenia, iż lokal zgłoszony do zamiany nie stanowi centrum życiowego dla danego najemcy, albowiem nie przebywa on w lokalu w sposób stały (np. z uwagi na zamieszkiwanie poza granicami kraju), ZKZL nie wyraża zgody na realizację takich zamian na inne lokale, w szczególności na lokale z możliwością nabycia ich na własność z przysługującymi najemcom bonifikatami.

W ocenie ZKZL realizacja takich zamian stoi bowiem w sprzeczności z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, stanowiącym cyt. „Organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.”.

ZKZL podkreśla również, iż zgodnie z przepisem art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, cyt. „Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy”. W związku z tym, w uzasadnionych przypadkach podejmowane są również czynności zmierzające do wypowiedzenia najemcy umowy najmu lokalu – celem jego odzyskania i przeznaczenia na realizację zadań własnych gminy – polegających na zapewnianiu lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Prezes Zarządu  
Jarosław Pucek



Otrzymują:

1. Adresat
2. a.a.

sprawę prowadzi: Agnieszka Mruk (tel. 61/869-49-00).

**POZnań\***