

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

# POZnań\*

Or-II.0003.2.36.2015

270215-2435

Pan  
Tomasz Lewandowski  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 27 lutego 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na VII sesji Rady Miasta Poznania w dniu 10 lutego br. w sprawie podwyżki czynszów w kamienicy przy ul. Czesława 17, uprzejmie informuję:

Nieruchomość przy ul. Św. Czesława 17,17a, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00013272/2 stanowi współwłasność, w której Miasto Poznań posiada udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  części nieruchomości. Pozostały udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  części należy do osoby fizycznej, jednakże nie jest ona znana z imienia i nazwiska oraz z miejsca pobytu (Bronisława Wojciechowska figurująca w księdze wieczystej jako współwłaściciel nieruchomości – nie żyje). Lokale znajdujące się w przedmiotowej nieruchomości nie zostały wyodrębnione i nie stanowią własności Miasta Poznania, dlatego też uchwały Rady Miasta Poznania regulujące zasady obowiązujące w mieszkaniowym zasobie gminy nie mogą mieć tu zastosowania.

W przedstawionym stanie prawnym nieruchomości, ZKZL sp. z o.o. jako pełnomocnik Miasta Poznania w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiącym współwłasność z udziałem osób prywatnych, musi wykazać ostrożność w gospodarowaniu nieruchomością. W odniesieniu do udziału osób prywatnych, Spółka, choć działająca jedynie na rzecz Miasta Poznania, musi przewidywać ewentualne roszczenia finansowe o zwrot utraconych korzyści w przypadku pojawienia się osób, którym przysługiwać będzie prawo własności nieruchomości w  $\frac{1}{4}$  części. Roszczenia te mogą również odnosić się do stanu technicznego nieruchomości, z powodu braku wykonywania systematycznych nakładów remontowych na nieruchomości. Jako przykładem można posłużyć się udziałem w nieruchomości przy ul. Ostrówek 6, w której

nowy współwłaściciel udziału  $\frac{1}{2}$  części wysunął w bieżącym roku względem Miasta Poznania szereg poważnych roszczeń finansowych na gruncie prawa cywilnego, którymi ów współwłaściciel chciałby rozliczyć nabycie pozostałego udziału  $\frac{1}{2}$  części nieruchomości należącego do Miasta Poznania.

Odnosnie wypowiedzenia wysokości czynszu w przedmiotowej nieruchomości ZKZL spółka z o.o. wyjaśnia, iż dokonała podwyżki czynszu, jednakże do wysokości nie przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej wskaźnika, tj. do wysokości na tyle niskiej z punktu widzenia stawek rynkowych, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów podwyżka czynszu do tego poziomu nie wymaga uzasadnienia. (art. 8a ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 150)

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. nie wyklucza sytuacji, w której nieruchomość w przyszłości stanie się w całości komunalna, a w ślad za tym zastosowanie mieć będą odpowiednie uchwały Rady Miasta Poznania regulujące sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Do tego czasu, w nieruchomości stanowiącej współwłasność z osobami fizycznymi, choć w warunkach braku akceptacji ze strony lokatorów, z ostrożności wyznaczona została stawka czynszu w wysokości 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Poznania. Po ponownej analizie wysokości stawek czynszu najmu, jakie miałyby obowiązywać w przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze aspekt społecznych Zarząd spółki podjął decyzję, aby planowana podwyżka została ostatecznie wprowadzona nie w dwóch, ale w trzech etapach z wydłużeniem okresów wypowiedzeń. Pierwsza podwyżka w wysokości 10 zł/m<sup>2</sup> wejdzie w życie z dniem 1.04.2015r., druga obowiązywać będzie od dnia 1.01.2016r. w wysokości 12 zł/m<sup>2</sup>, natomiast trzecia od 1.07.2016r. w wysokości 13,46 zł/m<sup>2</sup>. Tym samym okres wypowiedzenia podwyżek czynszu dla najemców przedmiotowej nieruchomości zostanie wydłużony z 9 do 18 miesięcy.

Ponadto informuję, że wskazana w zapytaniu Pana Radnego lokatorka, która już przed podwyżką czynszu miała problemy z zapłatą należnego czynszu, w dniu 27.03.2014 r. złożyła wniosek o zgłoszenie lokalu do zamiany, który był rozpatrywany przez Dział Zamiany ZKZL sp. z o.o. W wyniku ewentualnej zamiany lokatorka oczekiwałaby lokalu o pow. 44 m<sup>2</sup>- 53 m<sup>2</sup>, położonego na pierwszym piętrze w kamienicy, bloku lub w zasobie TBS, z centralnym bądź gazowym ogrzewaniem, w stanie technicznym dobrym lub do niewielkiego remontu. W dniu 16.04.2014 r. podczas przyjęcia w siedzibie Spółki lokatorka została poinformowana, iż z uwagi na fakt, że nieruchomość, w której mieszka stanowi współwłasność z udziałem Miasta, a co za tym idzie

nie stanowi komunalnego zasobu, przeprowadzenie zamiany będzie trudne do zrealizowania. Ewentualna zamiana byłaby możliwa tylko w trybie zamiany wzajemnej z innym lokatorem. Do tej pory Biuro Zamiany Mieszkań nie odnotowało zainteresowania przedmiotową zamianą. Jednocześnie informuję, że wraz z lokatorką w mieszkaniu zamieszkują 3 osoby dorosłe, które na gruncie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów są zobowiązane do solidarnej zapłaty za lokal.

Z poważaniem

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
  
Agnieszka Pachciarz

