

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.74.2016
Lotus: 140416-1859

Pan
Tomasz Lewandowski
Radny Miasta Poznania

Poznań, 14.04. 2016 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na XXVI sesji Rady Miasta Poznania w dniu 15 marca br. w sprawie mieszkania komunalnego przy ul. Grochowskiej 96/1, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję:

Lokatorka zajmująca wraz z córkami (19 i 18 lat) oraz wnukiem (10 miesięcy) komunalny lokal nr 1 przy ul. Grochowskiej 96, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza, o łącznej powierzchni użytkowej 42,90 m² zajmuje go bez tytułu prawnego.

Obecnej lokatorce przedmiotowy lokal został udostępniony w dniu 01.12.2013 r. przez poprzedniego najemcę, nieposiadającego już wtedy tytułu prawnego do lokalu. Wyrokiem z dnia 21.12.2010 sygn. akt IC 1132/10 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald nakazał poprzedniemu najemcy opuścić, opróżnić i wydać Miastu Poznań lokal przy ul. Grochowskiej 96/1.

W dniu 15.06.2015 r. zajmująca obecnie przedmiotowy lokal wystąpiła do ZKZL sp. z o.o. z wnioskiem o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu, informując, iż 01.12.2013 r. podpisała umowę najmu z poprzednim najemcą, który oświadczył, iż jest właścicielem lokalu nr 1 przy ul. Grochowskiej 96 w Poznaniu. Udostępnienie lokalu nastąpiło bez zgody właściciela, tj. Miasta Poznań.

Niesprawdzenie stanu prawnego lokalu w czasie przejmowania go od poprzedniego najemcy było ryzykiem obciążającym zajmującą obecnie lokal, gdyż jako potencjalny najemca powinna przedsięwziąć szereg czynności, w celu ustalenia stanu prawnego lokalu np. sprawdzenie księgi wieczystej sporządzonej dla nieruchomości, bądź ustalenia, czy osoba z którą zawiera umowę jest uprawniona do jej zawarcia.

Podkreślić należy, że dla merytorycznego rozstrzygnięcia kwestii zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu z lokatorką, nie ma znaczenia fakt, iż zarządca lokalu przestał zajmującej

obecnie lokal informację o wysokości opłat, które były na bieżąco przez nią regulowane. Zgodnie, bowiem z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, uiszczać co miesiąc odszkodowanie.

Pismami z dnia 06.07.2015 r., 14.07.2015 r. i 23.09.2015 r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. odmówił zajmującej obecnie lokal zawarcia umowy najmu lokalu. Następnie w dniu 16.10.2015 r. wezwał ją do dobrowolnego wydania lokalu przy ul. Grochowskiej 96/1 w Poznaniu w terminie do dnia 28.10.2015 r., a w przypadku niezastosowania się do powyższego wyznaczono termin eksmisji na dzień 30.10.2015 r.

W dniu 23.10.2015 r. podczas spotkania w siedzibie ZKZL, lokatorka zwróciła się z prośbą o przesunięcie terminu eksmisji do czasu rozpatrzenia jej wniosku o zawarcie umowy najmu w trybie § 14 ust. 2 obowiązującej Uchwały Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26.03.2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania. W grudniu 2015 r. Biuro Spraw Lokalowych poinformowało ZKZL sp. z o.o. o negatywnej opinii Prezydenta Miasta Poznania, który nie wyraził zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu.

Powołując się na nowe okoliczności w sprawie zajmująca lokal złożyła w styczniu br. ponowny wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu nr 1 przy ul. Grochowskiej 96 w Poznaniu w trybie §14 ust. 2 ww. Uchwały Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 26.03.2013 r. Na spotkaniu w dniu 11.01.br. ww. poinformowała, że nowymi okolicznościami w sprawie jest wyrażenie przez nią zgody na przystąpienie do długu po poprzednim najemcy lokalu nr 1 przy ul. Grochowskiej 96 w Poznaniu. Zajmująca lokal poinformowała, że wyraża wolę spłaty 600 zł/miesięcznie tytułem zadłużenia za lokal (do 1.500 zł miesięcznie z bieżącymi opłatami za lokal) oraz przedstawiła informację o swoich dochodach.

Rozpatrując sprawę lokatorki przy ul. Grochowskiej 96/1, na podstawie informacji przekazanych przez Biuro Spraw Lokalowych oraz spółkę ZKZL, nie wyraziłem zgody na zawarcie umowy najmu ww. lokalu z zajmującą ten lokal. Uzasadnieniem dla tej decyzji jest fakt, że lokal ten został zajęty bez wiedzy i zgody wynajmującego. Przez okres 2 lat lokal był zamieszkiwany nielegalnie, a czynsz był opłacany na konto poprzedniego najemcy, przy czym opłaty były wnoszone jedynie za 1 osobę. Na koncie czynszowym lokalu jest zadłużenie na kwotę 99.770,96 zł, natomiast dochody wnioskodawczyni, kwalifikujące ją do ubiegania się o lokal socjalny, nie dają rękojmi całkowitej spłaty zadłużenia przy jednoczesnym regularnym wnoszeniu opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Lokatorka zawarła z poprzednim najemcą (pozbawionym w chwili zawierania umowy tytułu prawnego do lokalu z uwagi na zadłużenie) umowę podnajmu bez zgody wynajmującego, co jest w istocie działaniem w złej wierze. Tylko Miasto, jako właściciel mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania ma prawo podejmować decyzje, co do osób uprawnionych do jego zajmowania, a w omawianej sprawie zarówno działania poprzedniego lokatora, podającego się za właściciela mieszkania, jak i podnajemcy tego lokalu podważały w istocie wyłączne prawo właściciela do

dysponowania swoją własnością. Zalegalizowanie pobytu zajmującej obecnie lokal nr 1 przy ul. Grochowskiej 96 byłoby w istocie zalegalizowaniem działań bezprawnych. W związku z powyższym dokonanie eksmisji, o którą Biuro Spraw Lokalowych wystąpiło do spółki ZKZL w celu odzyskania lokalu jest uzasadnione i ma na celu również działanie prewencyjne, aby podobne przypadki nie miały miejsca w przyszłości.

Jednocześnie informuję, że zajmująca przedmiotowy lokal może zwrócić się o pomoc do Miasta na zasadach ogólnych, tak jak pozostali mieszkańcy znajdujący się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Z wyrazami szacunku



Arkadiusz Stasica

