



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 25.04. 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.2.115.2018
Nr rej.: 2504 18 - 4209

Pan
Jan Sulanowski
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na LXV sesji Rady Miasta Poznania w dniu 17 kwietnia br. w sprawie rozliczenia zaległości czynszowych, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie wyjaśniam na podstawie informacji przekazanych przez spółkę ZKZL:

_____ wraz z rodziną zajmuje bez tytułu prawnego lokal nr _____ przy ul. Małeckiego _____ w nieruchomości stanowiącej współwłasność Miasta Poznania i osób fizycznych (udział Miasta wynosi 1/2 części). W 2011 roku _____ wnioskował do współwłaścicieli nieruchomości o zawarcie z nim umowy najmu, jednakże ze względu na posiadane przez _____ zadłużenie, współwłaściciele odnieśli się do wniosku negatywnie, a _____ został poinformowany, że zawarcie umowy najmu warunkowane jest całkowitą spłatą zadłużenia. Wówczas, pismem z dnia 11.04.2011 r. _____ zaproponował spłatę zadłużenia świadczeniem niepieniężnym w postaci wykonania remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Gąsiorowskich /Małeckiego _____. Współwłaściciele przystali na tę propozycję i dnia 26.07.2012 r. zawarte zostało porozumienie w sprawie rozliczenia kosztów wykonania prac remontowych w nieruchomości przy ul. Gąsiorowskich Małeckiego _____, zgodnie z którym _____ zobowiązał się wykonać remont trzech klatek schodowych, którego wartość oszacowana została na kwotę _____. Po wykonaniu i odbiorze prac, po spłacie całości zadłużenia, które na moment zawarcia porozumienia wynosiło _____, współwłaściciele zobowiązali się podpisać umowę najmu. Całość prac miała zostać wykonana do końca 2013 r., przy czym _____ kilkakrotnie

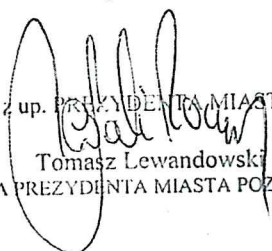
występował o jego przesunięcie, a ostatnim wskazanym przez [redacted] terminem zakończenia prac był luty 2015 r. Termin ten nie został jednakże dotrzymany. W czerwcu 2016 r. do spółki ZKZL wpłynęły kosztorysy na wykonanie dwóch z trzech klatek schodowych - Gąsiorowskich [redacted] i Małeckiego [redacted], których łączna wartość brutto wynosiła [redacted] zł (tj. więcej niż koszty remontu wszystkich trzech klatek schodowych, przyjęte w porozumieniu z 26.07.2012 r.) wraz z wnioskiem [redacted] o zaliczenie przedstawionych kwot na poczet spłaty zadłużenia. Koszty wyremontowania ww. dwóch klatek schodowych, skalkulowane na etapie zawierania porozumienia, wynosiły [redacted] zł, a w trakcie wykonywania prac współwłaściciele nie byli powiadamiani o konieczności przeprowadzenia dodatkowych robót mimo tego, iż taki obowiązek nakładał na wykonawcę § 3.1 porozumienia z 26.07.2012 r. Zachodziła więc wątpliwość, która z kwot winna zostać zaliczona na poczet zadłużenia związanego z zajmowaniem lokalu nr [redacted] przy ul. Małeckiego [redacted] oraz czy [redacted] prawidłowo wykonał postanowienia zawartego porozumienia. Ponadto współwłaściciele nieruchomości, jak też zarządca wskazywali, że mimo narastającego zadłużenia i deklaracji [redacted] odnośnie regulowania bieżących zobowiązań, wpłaty za zajmowany lokal dokonywane były incydentalnie i w niepełnej wysokości (według informacji zarządcy nieruchomości saldo należności współwłaścicieli z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu oraz z tytułu świadczeń wynosi na dzień dzisiejszy [redacted]).

Na wniosek ZKZL sp. z o.o. z 27.02.2017 r. dokonano umniejszenia zadłużenia z tytułu odsetek, które mimo korekty, według MPGM SA wynoszą aktualnie [redacted]. Pismem z dnia 04.10.2017 r. spółka wystąpiła też do zarządcy nieruchomości - MPGM SA, o zaliczenie bezspornej kwoty [redacted] zł, tj. kosztów remontu dwóch klatek schodowych wskazanych w porozumieniu z dnia 26.07.2012 r., kwota ta jednakże nie została przez zarządcę zaksięgowana na koncie czynszowym [redacted]. Wobec braku jednolitego stanowiska współwłaścicieli, ZKZL spółka z o.o. w dniu 16.10.2017 r. wystąpiła do zarządcy nieruchomości o pozyskanie ich stanowiska w sprawie zmiany treści porozumienia z 26.07.2012 r., polegającej na przyjęciu wartości prac remontowych według zakresu i kwot wskazanych przez wykonawcę. Na powyższe, łącznie z Miastem Poznań, zgodzili się współwłaściciele, których łączny udział w nieruchomości wynosi 59,39%. W związku z faktem, iż współwłaściciele nieruchomości przyjęli w umowie zarządzania nieruchomością formułę, zgodnie z którą czynności przekraczające zwykły zarząd podejmowane są za zgodą współwłaścicieli, których łączny udział w nieruchomości wynosi co najmniej 60%, ZKZL spółka z o.o. podjęła w dniu 19.04.2018 r. rozmowy z jednym ze współwłaścicieli pozyskując jego zgodę na zmianę treści porozumienia z dnia 26.07.2012 r., która to zgoda dopełniła wymagane 60% udziałów. Wobec powyższego 19.04.2018 r. został przygotowany i przesłany do zarządcy aneks do porozumienia z dnia [redacted].

26.07.2012 r., zmieniający zakres wykonywanych prac i ich wartość, po podpisaniu którego nastąpi rozliczenie zadłużenia _____ i zawarcie umowy najmu lokalu nr _____ przy ul. Małeckiego _____ zajmowanego przez jego rodzinę.

Wskazać należy, że _____ kierował skargę pod adresem urzędników, mając wiedzę, że spółka ZKZL popierała go na forum współwłaścicieli nieruchomości – osób fizycznych, do których łącznie należy 50% udziałów we współwłasności nieruchomości. Należność z tytułu zajmowania lokalu przez _____ jako świadczenie niepodzielne przysługuje wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. W związku z powyższym warto zaznaczyć, że rozstrzygnięcie sprawy było również w gestii współwłaścicieli nieruchomości, których ocena wykonania zlecenia remontu klatek schodowych przez _____ : nie była jednoznaczna, między innymi z powodu zmiany zakresu zlecenia, ceny oraz terminu wykonania przesuniętego o ponad dwa lata.

Z wyrazami szacunku


Z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

