

Poznań, dnia 27.02.2009r.

PREZYDENT MIASTA POZNANIA
Or.II/0057 – 2- 35/09

270209-1828

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPEŁNĘŁO DNIA	27. LUT. 2009	WPEŁNĘŁO DNIA
L. dz. zaf.		
mak spr.		

Szanowna Pani

Magdalena Pauszek

Radna Rady Miasta Poznania

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 10 lutego 2009r. zapytanie Pani Radnej w sprawie lokali w budynku przy ulicy Staszica 3, uprzejmie informuję:

Oficyna w budynku przy ul. Staszica 3 była w bardzo złym stanie technicznym i nie nadawała się do zamieszkiwania już w momencie zakupu nieruchomości przez obecnego jej właściciela, o czym wiedział on w chwili jej nabywania. Nadzór budowlany nakazał remont oficyny, jednak w wyniku odwołania Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uznał remont za niemożliwy i niecelowy. Jednocześnie uznał, że wystąpienie właściciela budynku należy potraktować jako wniosek o rozbiórkę, który powinien być skierowany do organu architektoniczno-budowlanego. Właściciel budynku do maja 2007 roku nie złożył wniosku o rozbiórkę oficyny.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.), obowiązkiem właściciela budynku jest utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym i estetycznym, oraz niedopuszczenie do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Właściciel mimo złego stanu technicznego budynku, nie podjął działań w celu wykwaterowania lokatorów.

Na podstawie wyroku eksmisyjnego z dnia 18 października 1999 roku w stosunku do najemcy lokalu nr 11, zarządca budynku w dniu 7 marca 2003 roku wystąpił o przyznanie lokalu socjalnego. Ponieważ wyrok nie przyznawał prawa do lokalu socjalnego, wniosek

został rozpatrzony negatywnie. Obowiązkiem właściciela budynku było opróżnienie lokalu i zapewnienie lokalu zastępczego. Jednocześnie zarządca podjął działania w stosunku do najemcy lokalu nr 9, względem którego w dniu 27 lipca 2005r. został wydany wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Podstawą uzyskania wyroku były zaległości czynszowe, a nie stan techniczny budynku.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 28 marca 2007r. nr 185/2007 na podstawie art.66 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej wskazanej ustawy, nakazał właścicielowi wyłączenie lokali nr 9 i 11 z użytkowania. Decyzja w tym zakresie podlega natychmiastowemu wykonaniu z uwagi na zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. W trybie odwoławczym organ II instancji utrzymał w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, poza obowiązującym trybem, może być realizowany tylko w przypadku nałożenia tego obowiązku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w oparciu o zapisy art. 68 ustawy Prawo budowlane. W związku z powyższym, w konkretnym przypadku obowiązek zapewnienia lokatorom lokalu zastępczego na czas remontu, zgodnie z art.10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) spoczywa na właścicielu.

Osobną kwestią jest natomiast zapewnienie lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego. Zgodnie z art.2 § 2 ust. 8 i 9 Uchwały nr XXXVII/384/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 13 maja 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, wynajmujący w pierwszej kolejności wynajmuje lokale socjalne osobom, którym na podstawie prawomocnego orzeczenia sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w związku z zawartą z wierzycielem wyroku umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego. Zawieranie umów najmu lokali socjalnych następuje w miarę posiadania przez wynajmujących wolnych lokali.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w pierwszej kolejności obowiązkiem właściciela nieruchomości jest zabezpieczenie lokatorom lokalu mieszkalnego na czas remontu. Właściciel nie powinien więc unikać spełnienia swojego obowiązku, zasłaniając się wyrokami eksmisyjnymi, tym bardziej, że od początku znany mu był stan techniczny nieruchomości.

Odnosnie posiadanych przez Miasto pustostanów, wyjaśniam, że w miesiącu styczniu został podany do publicznej wiadomości wykaz 10 lokali komunalnych przeznaczonych do kapitalnego remontu. Wnioski należało składać do 27.01.2009r. Ogółem zarejestrowanych zostało 146 wniosków, które podlegać będą rozpatrzeniu.

Z poważaniem

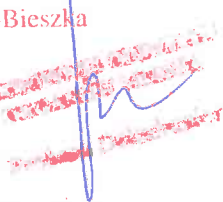
wz. PREZYDENTA MIASTA

Mirosław Kruszyński
Zastępca Prezydenta Miasta

DYREKTOR WYDZIAŁU


Anna Kozłowiec-Biesza

STARSZY SPECJALISTA


Antczak 26.02.09r.
Marlena Antczak