

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.116.2017

300617-193

Pan  
Michał Boruczkowski  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 30 czerwca 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na L sesji Rady Miasta Poznania w dniu 20 czerwca br. w sprawie dofinansowania remontu mieszkania, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie wyjaśniam:

Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych realizowanych przez Poznańskie Centrum Świadczeń regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze. Należy podkreślić, że osoba ubiegająca się o przyznanie pomocy w formie dodatku mieszkaniowego musi łącznie spełniać trzy podstawowe warunki określone wyżej wskazaną ustawą:

- **kryterium tytułu prawnego** - dodatek przyznawany jest osobom i rodzinom mieszkającym w lokalach do których posiadają tytuł prawny (umowa, przydział, akt notarialny) bądź oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny (nie ma wymogu zameldowania);
- **kryterium dochodowe** - dodatek mieszkaniowy przysługuje jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (tj. 1750,00 zł) oraz 125% tej kwoty (tj. 1250,00 zł) w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- **Kryterium metrażowe** - powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekroczyć powierzchni normatywnej o więcej niż 30% albo 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu liczona do wydatków na mieszkanie	Dopuszczalne przekroczenie powierzchni normatywnej o 30 % nie pozbawiające prawa do dodatku
1	35 m <sup>2</sup>	do 45,50 m <sup>2</sup>
2	40 m <sup>2</sup>	do 52,00 m <sup>2</sup>
3	45 m <sup>2</sup>	do 58,50 m <sup>2</sup>
4	55 m <sup>2</sup>	do 71,50 m <sup>2</sup>
5	65 m <sup>2</sup>	do 84,50 m <sup>2</sup>
6	70 m <sup>2</sup>	do 91,00 m <sup>2</sup>

W ramach pomocy mieszkaniowej PCS prowadzi również działania na rzecz ustalenia uprawnień do zryczałtowanego dodatku energetycznego. Jest to świadczenie, które od 1 stycznia 2014 r. przysługuje odbiorcy wrażliwemu energii elektrycznej, czyli osobie pobierającej dodatek mieszkaniowy i ma na celu częściową rekompensatę kosztów zakupu energii elektrycznej. Ustalenie uprawnień do świadczenia jest możliwe w sytuacji, gdy osoba wnioskująca posiada ustalone prawo do dodatku mieszkaniowego, a ponadto złożyła wniosek o dodatek energetyczny (z załączoną umową kompleksową lub umową sprzedaży energii elektrycznej, której stroną jest osoba pobierająca dodatek mieszkaniowy) i jednocześnie zamieszkuje w miejscu dostarczania energii elektrycznej.


Chciałbym jednak podkreślić, że ze względu na ogólny charakter pytania Pana Radnego nie jest możliwa kompleksowa odpowiedź na zapytanie oraz określenie konkretnej formy pomocy, która mogłaby zostać udzielona przez PCS. W związku z powyższym proponuję umówienie indywidualnego spotkania z Panią Joanną Olenderek – Zastępcą Dyrektora Poznańskiego Centrum Świadczeń (po wcześniejszym umówieniu się na spotkanie za pośrednictwem pracownika sekretariatu - telefon kontaktowy: 61 878 58 99). Spotkanie pozwoli w sposób szczegółowy ustalić sytuację osoby, której dotyczy zapytanie Pana Radnego oraz skierować wszystkie możliwe formy wsparcia w ramach realizowanych przez Centrum zadań.

Informuję również, że Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie nie realizuje programu, w ramach którego istnieje możliwość dofinansowania remontu mieszkania, jednak po rozpoznaniu indywidualnej

sytuacji klienta przez pracownika socjalnego mogłaby zostać udzielona pomoc materialna na zasadach ogólnych, wynikających z ustawy o pomocy społecznej.

Ponadto w załączniku przekazuję wyjaśnienia, które otrzymałem w sprawie od Spółki ZKZL.

Z wyrazami szacunku



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Andrzej Solarski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA





URZĄD MIASTA POZNAŃ pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań BIURO PODAWCZE		
WPRZYJĘTO DNIA	2017-06-28	SPRZYJĘTO DNIA
L. dz. _____ z ud. _____		
znak spr. _____		

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 27 czerwca 2017 roku

RS-0313-26/2017

### Wydział Organizacyjny

### Urzędu Miasta Poznania

Odpowiadając na zapytanie radnego Miasta Poznania Michała Boruczkowskiego dotyczące miejskiego programu dofinansowania remontu mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. informuje, że takiego programu nie ma. Odpowiedzialność za remonty w lokalu zależy od własności lokalu mieszkalnego i łączącego strony stosunku prawnego. Na podstawie zadanego pytania niestety nie można stwierdzić:

- czy lokal faktycznie należy do wspólnoty, co by oznaczało, że stanowi część nieruchomości wspólnej, a lokal powstał w wyniku adaptacji? Jeśli lokal ów posiada balkon można byłoby domniemywać, że tego typu lokal nie należy do wspólnoty ponieważ części wspólne adaptowane na mieszkania (strychy, pralnie, suszarnie, wózkarnie) zwykle nie posiadały balkonów,
- czy lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej stanowi wyodrębnioną własność członka wspólnoty mieszkaniowej zamieszkującego w tym lokalu?
- czy lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej stanowi składnik zasobu prywatno-czynszowego i jest wynajmowany na rzecz najemcy?
- czy lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej stanowi składnik mieszkaniowego zasobu gminy i jest wynajmowany?

## POZnań\*

W kwestii remontu lokalu:

- jeżeli lokal własnościowy zajmuje właściciel lokalu, za stan techniczny lokalu w całości odpowiada ów właściciel,
- jeżeli lokal jest własnościowy lecz zajmuje go najemca, o ile nie zostało to rozstrzygnięte w umowie przed wydaniem lokalu w najem, za stan określonych części lokalu odpowiada wynajmujący, w pozostałym zakresie odpowiada najemca.

Obowiązki wynajmującego określone są w Art. 6a Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego cyt.: „1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. 2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. 3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności: 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia; 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy; 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu, b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.”.

Z kolei obowiązki najemcy reguluje przepis art. 6b ww. stawy cyt.: „1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz

przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. 2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja: 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; 2) okien i drzwi; 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.”.

Jeśli lokal w budynku wspólnoty mieszkaniowej stanowi składnik mieszkaniowego zasobu gminy (lokal komunalny) i jest wynajmowany na rzecz najemcy, strony umowy obowiązują przepisy cytowane wyżej, ponadto zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ujęte między innymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewidziane dla lokali socjalnych i innych. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje między innymi prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, jak również analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W kwestii remontu balkonów stwierdzić należy, że jako elementy konstrukcyjne stanowią części nieruchomości wspólnej i podlegają remontom w ramach prac naprawczych podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową. W tym zakresie wspólnota mieszkaniowa przyjmuje zakres

rzeczowy prac remontowych na dany rok w ramach uchwalania rocznego planu gospodarczego. Po stronie właściciela lokalu leżeć może wykonanie posadzki balkonu i konserwacja balustrady.

PREZES ZARZADU



Andrzej Stasica

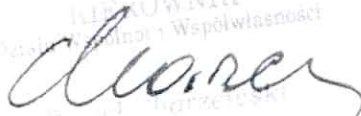
POZnań\*

Magdalena Gościńska



starsza siostra

WŁAŚCICIEL I WSPÓŁWŁAŚNICZKA



Andrzej Stasica