

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.27.2017
Lotus: 020317 - 384

Pan
Michał Boruckowski
Radny Miasta Poznania

Poznań, 02.03. 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na złożone przez Pana Radnego na XLII sesji Rady Miasta Poznania w dniu 21 lutego br. zapytanie w sprawie regulacji tytułu prawnego do lokalu komunalnego po śmierci najemcy, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie wyjaśniam:

Wstąpienie w najem lokalu po zgonie najemcy reguluje przepis art. 691 § 1 i 2 ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), który stanowi:

„§1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§2. Osoby wymienione w §1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci”.

W przypadku zatem ustalenia, że osoba ubiegająca się o tytuł prawny do lokalu mieszkalnego po zgonie najemcy spełnia przesłanki powołanego wyżej przepisu – wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu lokalu.

Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a są jego zstępny, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, rodzeństwem, powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 Kodeksu cywilnego mogą złożyć w ZKZL sp. z o.o. wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu w trybie przepisu § 17 ust.1 pkt. 2 uchwały Nr XXX/443/VIII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą za zgodą wynajmującego przez okres, co najmniej 5 lat i nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

Osoby, z którymi nie można zawrzeć umowy najmu w powołanym wyżej trybie (inni krewni oraz osoby niespokrewnione) mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu w trybie przepisu § 17 ust.2 powołanej wyżej uchwały, zgodnie z którym: „szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Poznania może podjąć decyzję zawarciu umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z innymi osobami niż wymienione w ust. 1” ww. uchwały.

Zgodnie z cytowaną wyżej uchwałą umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może zostać zawarta z osobami wymienionymi w ust.1, po spełnieniu następujących przesłanek:

- brak zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeżeli zostało zawarte i jest realizowane porozumienie w sprawie spłaty należności,
- spełnienie przez wnioskodawcę kryteriów dochodowych określonych w § 6 lub § 9 uchwały,
- osoby nie wykraczając w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- nie nastąpiło samowolne zajęcie lokalu.

Odnosząc się do kwestii dotyczącej możliwości odzyskania zainwestowanych w remont lokalu środków pieniężnych wyjaśniam, że wszelkie prace remontowe wykraczające poza zakres ujęty w art. 6b ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) – są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania pisemnej, uprzedniej zgody wynajmującego na ich wykonanie i po zawarciu stosownego porozumienia regulującego ewentualne roszczenia z tytułu poniesionych z tego tytułu kosztów.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-C A PREZYDENTA MIASTA POZNANIA