



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2005.2016

Kraków, 7 LIS. 2016

Pani
Małgorzata Jantos
Radna Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie aktywnej polityki mieszkaniowej, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 26 października 2016 r., uprzejmie informuję:

W Gminie Miejskiej Kraków zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem zostały określone szczególnie w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017 stanowiącym załącznik do uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.).

Zgodnie z zapisem Rozdziału VII przedmiotowego programu corocznie sporządzany jest raport, który przedstawiany jest Radzie Miasta Krakowa do 31 maja oraz publikowany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa w zakładce Rozwój Miasta - Raporty - Raporty z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (http://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=19005).

Zgodnie z raportem wg stanu na 31 grudnia 2015 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków przedstawiał się następująco:
Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych – 3 125 lokali;
Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych – 13 505 lokali.
Razem – 16 630 lokali.

W Krakowie obniżki czynszu stosowane są od 2008 r. W dniu 24 października 2007 r. została podjęta uchwała nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”, w której zostały określone m.in. zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidziano m.in. możliwość stosowania obniżek do czynszu i ustalono progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.

Na podstawie i w wykonaniu zapisów powołanej uchwały nr XXIV/289/07 Prezydent Miasta Krakowa podpisał stosowne zarządzenia określające wysokość stawek czynszu w lokalach mieszkalnych oraz tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu.

Zarządzeniem nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (z późn. zm.) od 1 czerwca 2008 r. zostały podniesione do obowiązującej ówczesnie wysokości 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej na terenie miasta Krakowa, obowiązującego od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r., który wynosił 3 147 zł/m².

Zarządzeniem nr 967/2008 z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), Prezydent Miasta Krakowa ustalił tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych oraz progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu począwszy od 1 czerwca 2008 r. Obecnie obowiązuje zarządzenie nr 3660/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 grudnia 2015 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W Gminie Miejskiej Kraków obniżka czynszu jest udzielana osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu na okres 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy 12-miesięczne w przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu nie może posiadać zaległości w opłatach za używanie lokalu z wyłączeniem zaległości objętych zawartym z właściwym wynajmującym i realizowanym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach.

Ponadto obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w szczególności w aukcjach, przetargach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie oraz nie obejmuje najemców lokali socjalnych.

W związku z powyższym na podstawie liczby udzielonych obniżek czynszu trudno określić sytuację finansową osób zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

Zgodnie z ww. raportem z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków w 2015 r. zostało udzielonych 1156 obniżek czynszu.

Szczegółowe informacje o dzielonych w 2015 r. obniżkach czynszu znajdują się na 21 stronie przedmiotowego raportu pod adresem:
<http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/157100/karta>

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, tj. uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 4508 z późn. zm.), większość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych jest na czas oznaczony, tj. jako lokale socjalne.

Dotyczy to umów zawieranych w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych, w których sąd przyznał osobom eksmitowanym prawo do gminnego lokalu socjalnego, a także umów zawieranych w ramach realizacji listy mieszkaniowej uprawniającej do przyznania lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów.

W obydwu przypadkach badane są dochody rodziny uprawnionej. W pierwszym przypadku przez sąd podczas orzekania o eksmisji z lokalu, w drugim przypadku podczas procedury tworzenia listy mieszkaniowej.

Badanie kryterium dochodowego przeprowadzane jest również podczas procedury przedłużenia umowy najmu lokalu.

Kryterium dochodowe uprawniające do przedłużenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony (zgodnie z § 3 ust 1 pkt 3 ww. uchwały) spełniają osoby, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, nie przekracza kwoty 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, tj. 2206,40 zł, 225 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym, tj. 1985,75 zł i 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, tj. 1765,12 zł.

Ponadto dochody rodzin sprawdzane są w przypadku nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci lub wyprowadzeniu się poprzedniego najemcy (§ 16 ust. 1 ww. uchwały) oraz ponowne zawarcie umowy najmu wypowiedzianej wcześniej za zaległości (tzw. przywrócenie najmu – § 16 ust. 3 ww. uchwały).

W przypadku realizacji wyroku eksmisyjnego z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego gmina jest zobowiązana do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym niezależnie od ich dochodów. To sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę sytuację materialną i rodzinną osób pozwanych.

Zważywszy na fakt, iż realizacja wyroku eksmisyjnego może nastąpić po kilku latach od momentu jego uprawomocnienia się i przez ten czas sytuacja materialna osób eksmitowanych może ulec znaczącej poprawie, umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana z reguły na okres jednego roku.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa