



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2660/LXVI/09

Kraków, 02. KWI. 2009

Pan

Mirosław Gilarski

Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie interwencji mieszkańców budynku przy ul. Babińskiego 29, zgłoszoną na LXVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 18 marca 2009 r., uprzejmie informuję:

Lokale mieszkalne usytuowane w budynku przy ul. Józefa Babińskiego 29 nie stanowią mieszkaniowego zasobu Gminy. Z posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa informacji wynika, że zasady wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących wojewódzki zasób nieruchomości lub będących w posiadaniu lub stanowiących własność wojewódzkich osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w tym polityki czynszowej zostały określone uchwałą Nr L/638/06 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 16 października 2006 r. (z późn. zm.). Zgodnie z § 6 ust. 2 przedmiotowej uchwały przy określaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne uwzględnia się zasady polityki czynszowej uchwalane przez organy gmin, na terenie których znajduje się lokal, przyjmując, iż stawka czynszu jest równa stawce czynszu stosowanej przez gminę lub w przypadku braku stawki w danej gminie, przez gminę sąsiednią.

W uchwale Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012” uwzględniono zapisy art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) określając czynniki, które mają wpływ na wysokość stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków. Są to cechy dotyczące:

a) lokalizacji budynku:

- położenie budynku w strefie,
- uciążliwość lokalizacji,
- dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,

b) lokalizacji mieszkania:

- usytuowanie w budynku,
- wejście do mieszkania,
- położenie na kondygnacji,
- komunikacja wewnątrz budynku,
- uciążliwość wewnątrz budynku,

c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania:

- samodzielność mieszkania,
- wyposażenie mieszkania,
- dodatkowe pomieszczenia,
- wysokość mieszkania,
- wyposażenie w media,
- ogrzewanie mieszkania,
- utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne,
- stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy,

d) stan techniczny budynku.

Wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków obowiązujących od 1 czerwca 2008 r. określiłem zarządzeniem Nr 2515/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego. Przy ustalaniu stawek został wzięty pod uwagę wskaźnik wartości odtworzeniowej na terenie miasta Krakowa, obowiązujący od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r., który wynosił 3,147 zł/m². Powyższe zarządzenie określa szczegółowe zasady ustalania ilości punktów i wysokości czynszu dla danego lokalu mieszkalnego w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego zróżnicowaną w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określa kategorię danego lokalu od 1 (najniższa kategoria) do 18 (najwyższa kategoria). Górna granica stawki czynszu określona została na poziomie 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (obowiązującego w ww. okresie), tj. w wysokości 7,87 zł/1 m² p. u. lokalu (18 kategoria mieszkania), a dolną granicę na poziomie 1,17% wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 3,08 zł/1 m² p. u. lokalu.

Uprzejmie informuję, że w świetle obowiązujących unormowań prawnych zawartych w uchwale Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 850, poz. 5589 z późn. zm.), na taką pomoc mogą liczyć osoby, które udokumentują niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiąganie niskich dochodów. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są między innymi:

- 1) osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały (przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie sytuację występowania przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzoną prawomocnym orzeczeniem sądowym lub w przypadku eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądowym);
- 2) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy, tj. w terminie trzyletnim;
- 3) najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Uprawnienie, o którym mowa w pkt. 2 i 3, dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością, która wystąpiła

przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę Miejską Kraków.

Ponadto Gmina Miejska Kraków w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz powołanej uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. dostarcza lokale zamienne. W myśl art. 11 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. cyt. „właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku”. Wówczas zgodnie z art. 32 powyższej ustawy w odniesieniu do najemcy opłacającego w dniu poprzedzającym dzień jej wejścia w życie czynsz regulowany, gmina ma obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego i pokrycia kosztów przeprowadzki, do dnia 31 grudnia 2015 r.

Zgodnie z § 36 ww. uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:

a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części, a z ekspertyzy technicznej pozytywnie zweryfikowanej przez wydział właściwy do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Krakowa wynika konieczność remontu i związana z tym remontem konieczność opróżnienia obiektu budowlanego lub jego części;

- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;
- 4) najemcy lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego a także udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dot. najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w odpowiednim zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków pozostających w jej zarządzie oraz właścicieli lokali nabytych od Gminy Miejskiej Kraków).

Wobec powyższego, mieszkańcy budynku przy ul. Józefa Babińskiego 29 mogą czynić starania o przyznanie lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków jedynie w przypadku dostarczenia decyzji o stwierdzeniu stanu bezpośredniego zagrożenia życia i mienia, wydanej w trybie art. 68 lub art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (teksty jednolite z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) przez organ nadzoru budowlanego, tj. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

Uprzejmie informuję, że Gmina Miejska Kraków realizuje zadanie własne gminy w postaci przyznawania i wypłaty dodatków mieszkaniowych odpowiednio do regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.). Dodatek jest świadczeniem pieniężnym mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobie spełniającej jednocześnie trzy przesłanki, tj. posiadającej tytuł prawny do lokalu, uzyskującej miesięczny dochód nie przekraczający kwoty 1181,43 zł (w gospodarstwie jednoosobowym) lub kwoty 843,88 zł (w gospodarstwie wieloosobowym) oraz zamieszkującej w lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej określonych przez ustawodawcę norm metrażowych.

Osoby ubiegające się o dodatek mieszkaniowy powinny złożyć potwierdzony przez zarządcę budynku wniosek o jego przyznanie. Do wniosku należy dołączyć wypełnioną deklarację o dochodach, tytuł prawny do zajmowanego lokalu, aktualny aneks czynszowy (rozpisane składniki opłat mieszkaniowych), fakturę VAT za energię elektryczną za ostatni okres rozliczeniowy oraz potwierdzenie dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku. Powyższe dokumenty można składać w siedzibie Referatu ds. Dodatków Mieszkaniowych Wydziału Świadczeń Socjalnych UMK przy ul. Stachowicza 18 oraz w dodatkowym punkcie przyjmowania wniosków na os. Handlowym 1.

Z załączonego przez Pana Radnego do interpelacji wykazu najemców budynków przy ul. Babińskiego 29 wynika, że aktualnie, tj. w 2009 r. z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego korzystają trzy rodziny [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych].

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Machrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Wydział Świadczeń Socjalnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a