



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 20 LIS. 2017

OR-03.0003.3168.2017

**Pani
Małgorzata Jantos
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie możliwości udzielenia gminnej pomocy mieszkaniowej najlepszym absolwentom krakowskich uczelni, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 8 listopada 2017 r., uprzejmie informuję, że problematykę najmu lokali mieszkalnych reguluje ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.). W art. 4 ustawa stanowi, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy oraz że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa nie precyzuje wymogów, jakie muszą spełnić osoby starające się o wynajem lokalu od gminy, nie jest w niej zatem zawarty wymóg posiadania umowy o pracę, o którym wspomina Pani Radna w interpelacji. Ustalenie osób, którym jest udzielana pomoc mieszkaniowa oraz kryteriów niskich dochodów pozostawiono w kompetencji rad gmin. Podejmują one decyzje w tej sprawie w drodze uchwał, biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne takie jak: sytuacja demograficzna, ogólna liczba wniosków o wynajem mieszkania, najczęściej występujące grupy osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, wielkość i standard zasobu mieszkaniowego gminy, możliwość udzielania pomocy z zastosowaniem innych zasobów mieszkaniowych.

Zgodnie z obowiązującą na terenie Krakowa uchwałą 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2015 r. poz. 4508 z późn. zm.), uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które:

- 1) zamieszkują z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Krakowa;
- 2) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Krakowa oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Krakowa;
- 3) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Krakowa, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;

- 4) posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekał o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
- 5) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 6) zamieszkują w lokalu lub jego części niewchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - a) upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - b) kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - c) powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 966, poz. 984).
- 7) bezdomne - osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i niezameldowane na pobyt stały, a także osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- 8) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 9) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 10) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Kryterium niskich dochodów spełniają wnioskodawcy, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie jednego roku poprzedzającego rok weryfikacji wniosku, nie przekracza:

- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (tj. 2 000 zł),
- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym (tj. 1 750 zł),
- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (tj. 1 500 zł).

Udzielenie pomocy mieszkaniowej następuje poprzez przyznanie lokalu socjalnego (a więc lokalu o stosunkowo niskich kosztach utrzymania) na czas oznaczony (pierwsza umowa jest zawierana zwykle tylko na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia w przypadku dalszego spełniania kryteriów m.in. dochodowych).

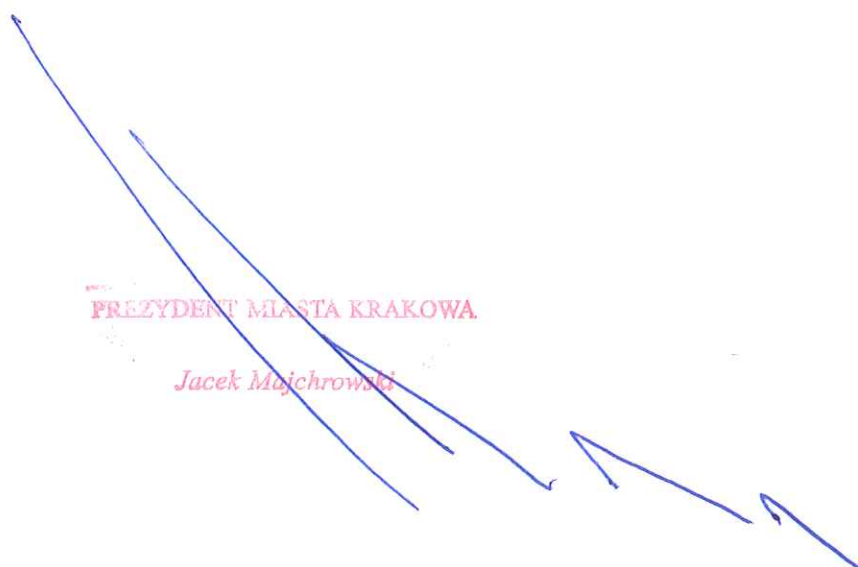
W celu maksymalizacji uzyskania obiektywnej oceny sytuacji mieszkaniowej wszystkich osób starających się o pomoc mieszkaniową obowiązuje zasada oceny warunków mieszkaniowych w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej, stanowiący załącznik do ww. uchwały. Zgodnie z kwestionariuszem, dodatkowe punkty uzyskują absolwenci krakowskich szkół ponadgimnazjalnych oraz wyższych uczelni.

Ofertą dla osób uzyskujących wyższe dochody jest możliwość wynajęcia lokali w zasobach TBS wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków. Zasady wynajmowania takich lokali określa zarządzenie nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. W przeszłości absolwenci krakowskich uczelni stanowili jedną z grup osób mogących ubiegać się o taki rodzaj pomocy mieszkaniowej. Aktualnie o wynajem mogą się starać wszystkie osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, tj. nieposiadające tytułu prawnego do lokalu na terenie miasta Krakowa, w tym osoby, o których mowa w interpelacji. Kandydaci na najemców mieszkań w zasobach TBS muszą osiągać dochody nie niższe niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (tj. 2 000 zł), 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym (tj. 1 750 zł) i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (tj. 1 500 zł).

Gmina Miejska Kraków prowadząc politykę mieszkaniową wprowadziła w życie akty prawne mające za zadanie udzielanie wsparcia dla osób, które znajdują się w najtrudniejszej sytuacji materialnej i mieszkaniowej. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków przyjmowane stosownymi uchwałami Rady Miasta Krakowa są każdorazowo efektem pracy zespołu zadaniowego składającego się z przedstawicieli Urzędu Miasta Krakowa, Zarządu Budynków Komunalnych oraz Rady Miasta Krakowa i są przedmiotem konsultacji z Radami Dzielnic Miasta Krakowa, organizacjami lokatorskimi i specjalistami w zakresie prawa lokalowego. Przedstawione powyżej formy pomocy mieszkaniowej zostały wypracowane poprzez długoletnią praktykę oraz doświadczenie, a także uwzględniają realne możliwości Gminy Miejskiej Kraków w realizacji wniosków w tym zakresie.

Powyższe dane wskazują, że Gmina Miejska Kraków nie lekceważy problemów osób będących absolwentami lub studentami krakowskich uczelni. Należy jednak podkreślić, że sytuacja demograficzna w Krakowie jest diametralnie odmienna od sytuacji w Łodzi. Łódź to najszybciej wyludniające się duże miasto w Polsce (w ostatnich 10 latach ubyło prawie 50 tysięcy mieszkańców, w Krakowie przybyło w tym czasie około 5 tysięcy mieszkańców, według prognoz do roku 2051 Łódź straci aż 200 tysięcy mieszkańców). Priorytetem władz Łodzi jest zatem zatrzymanie w mieście nie tylko osób najlepiej wykształconych, lecz właściwie każdego mieszkańca. Umowy najmu z absolwentami łódzkich uczelni nie będą już zawierane na czas nieoznaczony lecz na czas trwania stosunku pracy. W sytuacji zwalniania się mieszkań w wyniku migracji ludności poza miasto, tworzenie programów, o których mowa w interpelacji, jest znacznie ułatwione.

Gmina Miejska Kraków wspiera rozwój krakowskiego ośrodka naukowego również poprzez działania o charakterze ogólnym opierających się na współpracy z jednostkami KON i promocji potencjału naukowo-akademickiego, m.in. poprzez program Krakowskie Konferencje Naukowe, bilans kompetencji i potrzeb krakowskiego ośrodka naukowego czy współdziałanie w tworzeniu wspólnych kierunków studiów podyplomowych, m.in. w zakresie rewitalizacji. Ponadto poprzez jednostki merytoryczne zawiera się z krakowskimi uczelniami umowy i porozumienia dotyczące współpracy w zakresie wsparcia naukowo-badawczego, np. w kwestiach środowiskowych, społecznych, przestrzennych (m.in. z Uniwersytetem Jagiellońskim, Uniwersytetem Rolniczym, Uniwersytetem Ekonomicznym, Uniwersytetem Pedagogicznym, Akademią Górniczo-Hutniczą czy Politechniką Krakowską). W ramach działań UMK podejmowane są też akcje skierowane do indywidualnego odbiorcy, np. propozycje stażów i praktyk w strukturach Urzędu Miasta Krakowa i jednostkach miejskich czy system Stypendiów Twórczych Miasta Krakowa dla utalentowanych studentów i absolwentów.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Wydział Rozwoju Miasta
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. Aa