



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1321.2012

Kraków, 2012 03 09

**Pani
Małgorzata Jantos
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie ściągania należności w Gminie Miejskiej Kraków, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 26 lipca 2012 r., uprzejmie informuję:

Czynności związane z windykacją należności podejmowane są odrębnie w ramach Urzędu Miasta Krakowa oraz w miejskich jednostkach organizacyjnych, zgodnie ze szczegółowym zakresem ich działania.

W odniesieniu do należności związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków, egzekwowanie ich realizowane jest przez Zarząd Budynków Komunalnych. Prowadzone są intensywne działania windykacyjne, obejmujące między innymi bezpośredni kontakt z dłużnikiem, realizowany poprzez rozmowy telefoniczne oraz wysyłkę wezwań do zapłaty. W ramach tych działań, od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 30 czerwca 2012 r. wysłanych zostało łącznie 3925 wezwań do zapłaty dotyczących lokali mieszkalnych (dla porównania, w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. wystosowano 8335 wezwań do zapłaty).

W oparciu o zapisy uchwały nr CIV/1404/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilno-prawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych (z późn zm.), Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi także działania windykacyjne, polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty. Zapisy uchwały dopuszczają aktualnie możliwość rozłożenia istniejącego zadłużenia na 72 raty miesięczne. Mając na uwadze minimalizację kosztów w zakresie wykonywanych czynności, jak również wzmocnienie efektu przedsądowych czynności windykacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności, w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 30 czerwca 2012 r. użytkownikom lokali mieszkalnych udzielonych zostało łącznie 237 ulg w spłacie tych należności (porozumienia dotyczące rozłożenia na raty). Dla porównania, od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. udzielone zostały 642 takie ulgi.

Obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków regulacje przewidują szereg działań, które mają mobilizować dłużników do regulowania opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych, m.in.:

- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego do czasu uregulowania zaległości nie ma możliwości wykupienia lokalu;
- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z Gminą dotyczącego rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę wysokości czynszu zgodnie z zapisami uchwały 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” (z późn. zm.);
- w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarto z nim porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostaje wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu naliczana jest opłata za bezumowne korzystanie z lokalu.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z gminnych lokali komunalnych. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. W sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, do sądu kierowany jest pozew o eksmisję (przy czym sądowe sprawy o eksmisję z lokalu komunalnego często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego).

Mieszkańcy lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków korzystać mogą z licznych instrumentów prawnych, mających na celu udzielenie pomocy w regulowaniu opłat bieżących, jak i w spłacie powstałych należności. Uwzględniając doświadczenia wynikające z zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, w ostatnich latach dokonano wielu zmian w obowiązujących przepisach, jak również wprowadzono nowe rozwiązania. Aktualnie lokatorom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej może zostać udzielona następująca pomoc:

- **Obniżka czynszu** przyznawana na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r.: Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). W Gminie Miejskiej Kraków obniżek czynszu udziela Referat Czynszów Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stosując przepisy zarządzenia nr 749/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Zgodnie z ww. zarządzeniem najemca, ubiegając się o obniżenie czynszu, winien złożyć wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku oraz dokumenty potwierdzające źródła i wysokość dochodów wykazanych w deklaracji. Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku o obniżenie czynszu. Osoba ubiegająca się o obniżenie czynszu winna mieć uregulowany tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie może mieć zaległości w opłatach za używanie lokalu, z wyłączeniem zaległości objętych zawartym i realizowanym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. Obniżka czynszu nie może zostać udzielona najemcom lokali socjalnych oraz wynajętych w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnorynkowego.

- **Dodatek mieszkaniowy** przyznawany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest w formie decyzji administracyjnej na okres 6 miesięcy. W Gminie Miejskiej Kraków właściwą jednostką organizacyjną w sprawach związanych z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych jest Referat ds. Dodatków Mieszkaniowych Wydziału Spraw Społecznych UMK.

- **Świadczenia z pomocy społecznej** przyznawane na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.). W Gminie Miejskiej Kraków jednostką zapewniającą pomoc w formie świadczenia pieniężnego jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie i jego filie właściwe do obsługi dzielnic Krakowa. Pomoc ta udzielana jest zarówno najemcom lokali mieszkalnych, jak i osobom zajmującym bezumownie lokale mieszkalne (które np. utraciły tytuł prawny poprzez wypowiedzenie umowy najmu z tytułu zadłużenia czynszowego).

- **Zamiana mieszkań za spłatę zadłużenia** w ramach prowadzonego przez Wydział Mieszkalnictwa UMK tzw. Banku Zamian. Bank Zamian jest to rodzaj skrzynki kontaktowej, umożliwiającej przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny. Korzystanie z Banku Zamian jest bezpłatne. Mogą korzystać z niego osoby zajmujące zadłużone lokale komunalne lub które utraciły tytuł prawny wskutek zadłużenia za opłaty związane z korzystaniem z lokalu lub posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków. Istnieje również możliwość przeprowadzenia zamiany zajmowanego lokalu na mniejsze mieszkanie, skutkującej obniżeniem kosztów eksploatacyjnych. Przedstawione sposoby zamiany mieszkań zostały uregulowane w § 45-48 uchwały Rady Miasta Krakowa nr XXIV/288/07 z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

- **Odpracowanie zaległości czynszowych** przez lokatorów mieszkań komunalnych. W dniu 22 października 2010 r. zostało zawarte porozumieniem pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Grodzkim Urzędem Pracy oraz Centrum Integracji Społecznej, na podstawie którego wdrożony został program umożliwiający zatrudnienie osób bezrobotnych przy wykorzystaniu przewidzianych obowiązującymi przepisami form „zatrudnienia wspomaganego”, tj. w formie uczestnictwa w Centrum Integracji Społecznej oraz świadczenia pracy w ramach robót publicznych. Uczestnicy programu otrzymują wynagrodzenie, odprowadzane są składki społeczne ZUS oraz zdrowotne. Każdy uczestnik programu ma zapewnione wszelkie przywileje wynikające z Kodeksu pracy, ustawy o zatrudnieniu socjalnym lub ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy. W ramach udziału w programie dłużnik otrzymuje wsparcie pracownika socjalnego, psychologów, doradcy zawodowego, instruktorów zawodu, psychiatry, terapeuty uzależnień. Poddawany jest także procesowi reintegracji zawodowej i społecznej. Równocześnie przeprowadzana jest analiza możliwości zawodowych i potrzeb uczestnika. W ramach programu, od listopada 2010 r., w ramach robót publicznych, zatrudnienie uzyskało 51 osób, które przeszły pomyślnie wcześniejszą procedurę kwalifikacyjną. Na konta zadłużonych mieszkań wpływa - stosownie do możliwości każdego z dłużników - całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia, natomiast koszty realizacji programu nie obciążają budżetu Gminy Miejskiej Kraków. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale narastającego długu. Zatrudnione osoby (głównie przy pracach remontowo – budowlanych) wykazują dużą aktywność z nadzieją na przełamanie obecnej sytuacji bytowej, w jakiej się znajdują. Wdrożony program jest nastawiany zarówno na wynik finansowy, jak również na osiągnięcie wyznaczonych celów w zakresie polityki społecznej prowadzonej przez Miasto.

- **Udzielenie ulg w spłacie należności Gminy Miejskiej Kraków.** Jak wskazano powyżej, osoby zalegające z opłatami z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, na podstawie przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa nr CIV/1404/10 z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych (z późn. zm.), mogą aktualnie ubiegać się o rozłożenie przedmiotowej należności nawet na 72 miesięczne raty miesięczne. Istnieje również możliwość umorzenia wierzytelności, jeżeli łącznie zostały spełnione następujące warunki:

- a) należności powstały w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku, licząc od ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego złożenie przez dłużnika kompletnego wniosku, zostały uregulowane w całości;
- b) należność główna powstała przed okresem wskazanym w pkt. 1 została uregulowana w co najmniej 70 %;
- c) spłacone zostały w całości koszty powstałe z tytułu przymusowego dochodzenia należności;
- d) dłużnik w całości uregulował należności powstałe po okresie wskazanym w pkt. 1;
- e) dłużnik nie korzystał z ulgi w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku, licząc od daty złożenia kompletnego wniosku oraz nie korzysta aktualnie z innej formy ulg w spłacie wierzytelności powstałych z wyżej wymienionego tytułu;
- f) dłużnik może się ubiegać o umorzenie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków, jeżeli została spełniona przesłanka ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego.

W zakresie innych niż opisano wyżej należności przypadających Gminie Miejskiej Kraków, zadanie dotyczące windykacji i egzekucji kwot z tytułu naliczonych podatków i opłat realizowane jest w ramach zakresu działania Biura Skarbnika.

Należności o charakterze publicznoprawnym egzekwowane są w drodze egzekucji administracyjnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, które w sposób szczegółowy i bezwzględny regulują prowadzone postępowania. Proces związany ze ściąganiem należności publicznoprawnych szczegółowo opisuje procedura, ostatnio zaktualizowana zarządzeniem nr 408/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie wprowadzenia Instrukcji określającej zasady prowadzenia egzekucji administracyjnej należności publicznoprawnych w Gminie Miejskiej Kraków. Natomiast proces związany ze ściąganiem należności cywilnoprawnych opisany został szczegółowo w poleceniu służbowym nr 46/2010 Dyrektora Magistratu z dnia 29 września 2010 r. w sprawie procedury wewnętrznej dotyczącej windykacji należności cywilnoprawnych naliczanych przez Urząd Miasta Krakowa.

Skuteczność windykacji należności uzależniona jest od szeregu etapów począwszy od powstania zobowiązania do całkowitego zaspokojenia wierzytelności. Procedura, o której mowa powyżej, reguluje kwestie dotyczące postępowania w zakresie zobowiązań od momentu naliczenia opłaty przez komórki merytoryczne, poprzez przymusowe jej dochodzenie na drodze sądowej, do pełnej spłaty zaległości. Wypracowana ścieżka windykacji należności wielokrotnie okazuje się być skuteczna, w szczególności przy intensywnych działaniach windykacyjnych na etapie przedsądowym. Z praktyki wynika, iż największy procent nieuregulowanych terminowo należności ściągany jest w trakcie czynności z zakresu tzw. windykacji miękkiej, zwanej inaczej polubowną. Jest to windykacja stosowana wobec dłużników, których zadłużenie powstało stosunkowo niedawno. W ramach

tej windykacji zawiera się również umieszczanie danych w BIG. W związku z powyższym szczególnie poddawane ciągłemu monitoringowi są należności o krótkim okresie przeterminowania. We wszystkich przypadkach weryfikowane są dane dłużników i wysyłane wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, w tym jedno listem zwykłym, a przy braku wpłaty kolejne wezwanie o charakterze przedsądowym.

Dalszym etapem windykacji jest przymusowe dochodzenie należnych kwot poprzez skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Uzyskany w ten sposób tytuł wykonawczy kierowany jest następnie do egzekucji komorniczej. Windykacja taka prowadzona jest przeważnie w stosunku do dłużników najbardziej opornych, niereagujących na czynności poprzedzające windykację przymusową. Postępowanie egzekucyjne w drodze egzekucji sądowej jest często długotrwałe i kosztowne, niemniej jednak w konsekwencji szeregu działań, wykorzystując wszystkie możliwości prawne, w znacznej ilości przypadków wierzyciel odzyskuje swoją należność wraz z wszelkimi należnościami ubocznymi. W ramach działania Biura Skarbnika aktualnie na drodze egzekucji komorniczej znajdują się 503 sprawy.

W wielu przypadkach efektywnym sposobem odzyskania należności jest przeprowadzenie jej restrukturyzacji, poprzez zawarcie z dłużnikiem porozumienia w zakresie ratalnej spłaty istniejącego już długu wraz z odsetkami lub odroczenie terminu jego płatności. W tym zakresie w Biurze Skarbnika prowadzone są postępowania w oparciu o zapisy uchwały nr CIV/1404/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych (z późn. zm). Brak restrukturyzacji zadłużenia mógłby niejednokrotnie spowodować jego trwałą nieściągalność. Zmiana formy płatności, poprzez zawarcie porozumienia i wyznaczenie miesięcznych rat jest niejednokrotnie dla wielu dłużników jedyną metodą uregulowania zobowiązania. W Gminie Miejskiej Kraków możliwość ta jest stosowana w wielu przypadkach z pozytywnym w konsekwencji skutkiem.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Skarbnika
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa