



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.179.2015

Kraków, 27 LUT. 2015

Pan
Aleksander Miszalski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zadłużenia użytkowników lokali gminnych, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 lutego 2015 r., uprzejmie informuję.

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. zaległość główna z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynosiła 212 912 666 zł, natomiast na koniec 2013 r. zadłużenie z ww. tytułu stanowiło kwotę 197 432 295 zł. Powyższa zaległość obejmuje opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, tj. opłaty z tytułu czynszu w przypadku lokali objętych umowami najmu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (które do daty wejścia w życie zmiany 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” i zarządzenia nr 1675/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej wynosiło 200 % dotychczasowego czynszu, a do dnia wejścia w życie zarządzenia nr 1365/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej – 135 % czynszu, a od dnia 1 czerwca 2013 r. do chwili obecnej 100 %), oraz opłaty niezależne od właściciela (opłaty za media).

W podanej kwocie zaległości ujęte są również kwoty należności niewymagalnych, tzn. objętych ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty (według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. - 10 904 098 zł) oraz należności sporne, co do których trwają działania mające na celu uzgodnienie sald lub też należności te stanowią przedmiot sporów sądowych pomiędzy Gminą Miejską Kraków a poszczególnymi użytkownikami lokali mieszkalnych. W odniesieniu do należności spornych dopiero ostateczne uzgodnienie salda lub prawomocny wyrok sądowy rozstrzygną czy są one zasadne, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości.

Jednocześnie znaczną część zaległości składających się na ww. kwotę zadłużenia stanowią należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi (kwoty zasądzone wyrokami sądowymi, kwoty w trakcie dochodzenia oraz odsetki, koszty sądowe i koszty upomnień dotyczące tych zaległości na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowiły łącznie 189 463 231 zł). W stosunku do części wyroków, ze względu na brak dochodów po stronie dłużników, prowadzone przez komorników egzekucje okazały się nieskuteczne. Pomimo nieskutecznych egzekucji komorniczych zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych nie są jednak umarzone, lecz nadal ujmowane w księgach jednostki. W takich bowiem przypadkach postępowania mające na celu odzyskanie zaległości są jedynie zawieszane, zaś po upływie kilku lat, wznawiając postępowanie egzekucyjne na wniosek wierzyciela, komornik sprawdza, czy sytuacja finansowa danego dłużnika uległa w międzyczasie poprawie.

Zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynikają przede wszystkim z faktu, że zgodnie z art. 4 w zw. z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), mieszkaniowy zasób gminy służy realizacji zadań własnych, do których należy m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Należy przy tym zaznaczyć, że na wysokość zaległości wpływ ma również stopniowa zmiana struktury podmiotów korzystających z lokali komunalnych. Najemcy znajdujący się w korzystnej sytuacji finansowej dokonują wykupu lokali, korzystając z obowiązującej w tym zakresie 90 % bonifikaty, natomiast osoby, których sytuacja finansowa uniemożliwia wykup lokalu mieszkalnego, pozostają nadal najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali.

Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z komunalnych lokali mieszkalnych, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, są zjawiskiem nieuniknionym, istotną kwestią natomiast jest systematyczne prowadzenie działań windykacyjnych. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi intensywne działania windykacyjne, przy czym szczególny nacisk położony jest na prawidłowe i systematyczne wykonywanie początkowych działań windykacyjnych, tak aby ograniczyć możliwość narastania wierzytelności. Bardzo istotnym elementem jest kontakt z dłużnikiem realizowany poprzez rozmowy telefoniczne oraz wysyłkę wezwań do zapłaty. W ramach tych działań, do końca grudnia 2014 r. wysłanych zostało łącznie 6 728 wezwań do zapłaty dotyczących lokali mieszkalnych.

W oparciu o zapisy obowiązującej do 30 czerwca 2014 r. 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 prowadził także działania windykacyjne, polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty (aktualnie działania takie realizowane są w oparciu o przepisy uchwały nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków, a także wskazania organów do tego uprawnionych). Zapisy zarówno poprzednio, jak i obecnie obowiązującej uchwały dopuszczają 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 do końca 2014 r. użytkownikom lokali mieszkalnych udzielonych zostało łącznie 365 ulg w spłacie tych należności (porozumienia dotyczące rozłożenia na raty). Ponadto zintensyfikowane działania windykacyjne prowadzone przez ZBK spowodowały wzrost wypowiedzeń umów najmu za zaległości w płatnościach, a w związku z tym wzrost naliczeń bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych, które jak wskazano powyżej, wynosiło uprzednio 200 % a następnie 135 % wysokości czynszu (obecnie odszkodowanie z ww. tytułu wynosi 100 % wysokości czynszu).

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 w zakresie rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę wysokości czynszu zgodnie z zapisami uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017”,
- w sytuacji gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarło 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,
- w świetle znowelizowanych przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), w przypadku wyczerpania wszystkich możliwych sposobów wyegzekwowania należności, przeprowadzana jest eksmisja najemcy 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. Jednocześnie, 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). Podejmowane działania windykacyjne na każdym etapie procesu odzyskiwania wierzytelności gminnych (zwłaszcza na etapie windykacji przedsądowej) mają swoje odzwierciedlenie w dokonywanych przez dłużników lokali mieszkalnych jednorazowych znaczących wpłatach. W 2014 r. na rachunek bankowy jednostki zostało dokonanych 407 dobrowolnych, jednorazowych wpłat powyżej kwoty 5 tys. zł, na łączną wartość 4 645 341 zł, z czego największą jednorazową wpłatę odnotowano na kwotę 105 204 zł.

Dodatkowo informuję, że według stanu na 31 grudnia 2014 r. zaległość główna z tytułu zajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynosiła 22 932 061 zł, natomiast na koniec 2013 r. zadłużenie z tego tytułu stanowiło kwotę 22 846 732 zł. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, powyższa zaległość obejmuje opłaty z tytułu czynszu w przypadku lokali użytkowych objętych umowami najmu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz opłaty niezależne od właściciela (opłaty za media).

Ponadto, kwota zaległości obejmuje również zaległości nieprzekraczające dwóch pełnych okresów rozliczeniowych, tj. wysokości zadłużenia, które zgodnie z zapisami umów najmu oraz obowiązujących przepisów umożliwiają rozpoczęcie działań w celu ewentualnego wypowiedzenia stosunku najmu, należności sporne oraz należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi (kwoty zasądzone wyrokami sądowymi oraz kwoty w trakcie dochodzenia według stanu na 31 grudnia 2014 r. stanowiły łącznie 13 635 706 zł). W powyższej kwocie zaległości ujęte są również należności niewymagalne, które zgodnie z przytoczonymi wcześniej przepisami w zakresie udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilno-prawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, objęte zostały ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na 24 raty miesięczne. W 2014 r. zawartych zostało 46 porozumień dotyczących rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali użytkowych. Należy zaznaczyć, że część komunalnych lokali użytkowych nie jest wynajmowana na cele działalności gospodarczej, lecz przeznaczona jest w trybie bezprzetargowym na cele działalności społecznie użytecznej, prowadzonej przez fundacje lub stowarzyszenia działające w formule non profit, polegającej m.in. na pomocy dla najuboższych, pomocy dla osób niepełnosprawnych, organizacji kombatanckich i innych. Podmioty zajmujące się działalnością społecznie użyteczną niejednokrotnie borykają się z kłopotami finansowymi, które utrudniają terminowe regulowanie opłat za korzystanie z lokali, pomimo iż opłaty te ustalane są w takich wypadkach na preferencyjnych warunkach.

W celu odzyskania należności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu korzystania z lokali użytkowych ZBK prowadzi intensywne działania windykacyjne. W miesięcznym okresie rozliczeniowym wstępnymi działaniami windykacyjnymi obejmowanych jest około 100 lokali użytkowych. W tym zakresie do 31 grudnia 2014 r. jednostka wysłała do najemców lokali użytkowych 1 082 wezwania do zapłaty. Niezależnie od czynności czysto windykacyjnych przeprowadzany jest również wywiad zmierzający do ustalenia ewentualnego majątku dłużnika. W tym celu do właściwych jednostek przesyłanych jest miesięcznie około 40 zapytań o składniki majątku dłużników. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, gdy najemca lokalu użytkowego, będący przedsiębiorcą zalega z opłatami i nie ma zawartego porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu lokalu jest wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia. W przypadku, gdy pomimo wypowiedzenia umowy najmu lokal nie został dobrowolnie oddany przez dłużnika, do sądu kierowana jest sprawa o eksmisję. Od dnia wypowiedzenia umowy najmu do daty wydania lokalu naliczana jest opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu netto.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w komunalnym zasobie mieszkaniowym zaległości stanowiące podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, tj. przekraczające trzy (lokale mieszkalne) lub dwa (lokale użytkowe) pełne okresy płatności, stwierdzono względem odpowiednio 4 484 lokali mieszkalnych oraz 159 lokali użytkowych.

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczącej korzystania przez zadłużonych lokatorów z programów oddłużania uprzejmie informuję, iż w ramach kontynuacji działań mających na celu reintegrację społeczną i zawodową osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych w ramach uczestnictwa w Klubie Integracji Społecznej,

w dniu 6 lutego 2013 r. pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych a Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie zawarte zostało porozumienie o współpracy umożliwiające realizację alternatywnej formy pomocy osobom zadłużonym. W dniu 9 grudnia 2013 r., na podstawie zawartego aneksu nr 1 do przedmiotowego porozumienia, poszerzono odbiorców programu „Oddłużenie” o osoby posiadające zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków oraz w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

Osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, po zakwalifikowaniu się do udziału w programie „Oddłużenie” zatrudniane są w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie w ramach robót publicznych. Osoby te korzystają ze wsparcia Klubu Integracji Społecznej MOPS w formie grupowej oraz pracy socjalnej pracowników socjalnych, pomocy prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego. W sytuacji aktualnego braku miejsc pracy, dłużnicy chętni do udziału w programie „Oddłużenie” uczestniczą w Klubie Integracji Społecznej MOPS, poprzez udział w projekcie „Pora na aktywność”. W okresie oczekiwania na rekrutację do robót publicznych realizują prace społecznie użyteczne. MOPS wspólnie z ZBK organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej, w których uczestniczyło już 486 osób. Od marca 2013 r., po przejściu procesu rekrutacyjnego, swoje zobowiązania wobec Gminy Miejskiej Kraków odpracowywało w Programie łącznie 163 dłużników (116 osób zatrudnionych w 2013 r. oraz 47 nowych osób zatrudnionych w 2014 r.), co stanowi 3,6 % w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, w których użytkownicy posiadają zadłużenie przekraczające 3 pełne okresy płatności.

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia, zaś koszty realizacji programu nie obciążają budżetu Gminy Miasta Krakowa. Według stanu na 31 grudnia 2014 r. dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków w łącznej wysokości 376 652 zł. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale narastającego długu. Zatrudnione osoby, głównie przy pracach porządkowych oraz drobnych 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.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, osoby biorące udział w programie „Oddłużenie” objęte są szerokim zakresem pomocy i opieki ze strony pracowników Klubu Integracji Społecznej, co umożliwia nie tylko odpracowania zadłużenia, ale również rozwiązywanie dotyczących ich problemów rodzinnych, jak również aktywizację społeczną i zawodową. Uczestnikom stwarzane są warunki sprzyjające wyjściu ze strefy wykluczenia i ubóstwa. Należy zauważyć, że większość zgłaszających się do programu osób nie jest w stanie samodzielnie przezwyciężyć dotyczących ich problemów. W trakcie realizacji przedmiotowego programu Gmina Miejska Kraków pozyskuje faktyczne środki finansowe ze strony osób, które jeszcze niedawno nie były w stanie regulować opłat bieżących, co legło u podstaw założeń przy wdrażaniu tej inicjatywy.

Dodatkowo, w dążeniu do zwiększenia rezultatów wdrożonego w Gminie Miejskiej Kraków przedsięwzięcia, mającego na celu przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia mieszkaniowego, w dniu 5 listopada 2014 r. zawarte zostało porozumienie o współpracy pomiędzy MOPS, ZBK oraz Galicyjską Fundacją „Wsparcie, Integracja, Rozwój” prowadzącą Centrum Integracji Społecznej w Krakowie, które stanowi uzupełnienie działań określonych w programie „Oddłużenie”. Celem zawartego porozumienia jest udzielenie alternatywnej formy pomocy osobom posiadającym zaległości z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych poprzez udział w zajęciach reintegracji zawodowej oraz społecznej prowadzonych przez Centrum Integracji Społecznej (CIS), w ramach których mogą odpracować swoje zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków. Osoby zadłużone deklarują przeznaczenie części miesięcznego świadczenia integracyjnego, otrzymywanego z tytułu uczestnictwa w Centrum Integracji Społecznej, na spłatę zadłużenia mieszkaniowego.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa