



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3438/XCI/10

Kraków, 22.02.2010

**Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa**

Szanowny Panie Przewodniczący

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie możliwości spłaty zaległych zobowiązań lokatora mieszkania komunalnego, zgłoszoną na XCI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 lutego 2010 r., uprzejmie informuję:

Ad 1.

W Gminie Miejskiej Kraków prowadzone są czynności mające na celu stworzenie użytkownikom lokali komunalnych możliwości regulowania zaległości z tytułu korzystania z tych lokali. Czynności te reguluje uchwała Nr CXIV/1180/2006 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy *Ordynacja podatkowa* oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych (zmieniona uchwałą Nr LXXVIII/993/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r.). Zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 tej uchwały, w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi lub gospodarczymi, na wniosek dłużnika można jednorazowo odraczać termin zapłaty całości lub części wierzytelności lub rozłożyć płatność całości lub części wierzytelności na raty na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy. Od wierzytelności, których termin zapłaty odroczone lub których spłatę rozłożono na raty, pobiera się 50% odsetek ustawowych obowiązujących w dniu złożenia wniosku o ulgę.

Ponadto zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 uchwały wierzytelność może zostać umorzona w całości lub w części, jeżeli ustalone w toku postępowania wyjaśniającego okoliczności wykażą, że dłużnik znajduje się w trudnej sytuacji materialnej. Umorzenie dotyczy wyłącznie odsetek od należności głównej. Trudna sytuacja materialna oznacza udokumentowany przez dłużnika stan faktyczny, z którego wynika, że średniomiesięczny łączny dochód za rok poprzedzający złożenie kompletnego wniosku, nie przekracza 200% zweryfikowanego kryterium dochodowego określonego w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.). Aktualnie kryteria te wynoszą:

- 477 zł dla osoby samotnie gospodarującej (200% tej kwoty wynosi 954 zł);
- 351 zł dla osoby w rodzinie (200% tej kwoty wynosi 702 zł).

Uchwałą Nr LXXVIII/993/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r. został wprowadzony nowy zapis §4 ust. 1¹ stanowiący, iż w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem Gminy Miejskiej Kraków, w odniesieniu do dłużników będących osobami fizycznymi nie prowadzącymi działalności gospodarczej można umorzyć wierzytelność z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego w części nie przekraczającej 30% wierzytelności, jeżeli łącznie zostały spełnione warunki:

- przed dniem złożenia wniosku dłużnik uregulował co najmniej 70% wierzytelności, o umorzenie której wnosi;
- dłużnik złożył oświadczenie o stanie majątkowym;
- dłużnik nie korzystał w okresie 3 lat przed złożeniem wniosku z ulg w spłacie wierzytelności udzielonych na podstawie niniejszej uchwały.

Dodatkowo Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa prowadzi tzw. Bank Zamian. Jest to rodzaj skrzynki kontaktowej umożliwiającej przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny. Z Banku Zamian mogą skorzystać osoby zajmujące zadłużone lokale komunalne lub które utraciły tytuł prawny wskutek zadłużenia za opłaty związane z korzystaniem z lokalu albo posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego z zasobu Gminy Miejskiej Kraków (w związku z nowymi możliwościami zamiany dobrowolnej, które daje znowelizowane prawo miejscowe).

Ad 2.

Osoba użytkująca lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, regulując zaległe opłaty z tytułu korzystania z tego lokalu może skorzystać z następujących możliwości:

- możliwość wykupienia od Gminy Miejskiej Kraków z bonifikatą wynajmowanego lokalu, w przypadku spełnienia przesłanek przewidzianych odpowiednią uchwałą Rady Miasta Krakowa;
- w przypadku zawarcia przez najemcę posiadającego tytuł prawny do lokalu porozumienia dotyczącego rozłożenia na raty zaległości i jego terminowej realizacji - istnieje możliwość starania 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”;
- w przypadku zawarcia przez bezumownego użytkownika lokalu porozumienia odnośnie rozłożenia na raty zaległości i jego terminowej realizacji – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 100% czynszu, (w przypadku braku takiego porozumienia wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wynosi 135% czynszu);
- możliwość złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
- w przypadku spłaty zaległości głównej - możliwość ubiegania się o umorzenie zaległości z tytułu odsetek (po spełnieniu określonych warunków).

Ad 3.

Poniżej przedstawiam zestawienie zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, tj. czynszu, opłat za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela (media), a także zaległości z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat należności za mieszkanie, kosztów wysyłanych upomnień i kosztów związanych z wnoszonymi pozwami o

zapłatę za lata 2007-2009. Tabela przedstawia również poziom ściągłości, jaki osiągnięto w latach 2007- 2009 z tytułu czynszów, opłat za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media.

Okres	Ogółem kwota zaległości (zł)	Zaległość główna (zł)	Zaległości z tytułu odsetek, kosztów sądowych i kosztów upomnień (zł)	Ściągłość z czynszów, bezumownego korzystania oraz opłat niezależnych od właściciela (%)
31. 12. 2007 r.	115 175 295	82 760 409	32 414 886	89,98
31. 12. 2008 r.	139 646 457	98 386 881	41 259 576	89,00
31. 12. 2009 r.	164 520 849	113 587 670	50 933 179	87,69

Istnienie zaległości w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z komunalnych lokali mieszkalnych, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, jest nieuniknione. Zgodnie bowiem z art. 4 w związku z art. 20 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.), mieszkaniowy zasób gminy służy realizacji zadań własnych gminy, do których należy między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W związku z tym osoby korzystające z lokali komunalnych bardzo często znajdują się w trudnej sytuacji ekonomiczno-finansowej.

Na przyrost wysokości zaległości za korzystanie z komunalnych lokali mieszkalnych wpływ ma m.in. stopniowa zmiana struktury podmiotów korzystających z lokali komunalnych. Najemcy mający stosunkowo stabilną sytuację finansową sukcesywnie dokonują wykupu lokali, korzystając z obowiązującej w tym zakresie 90% bonifikaty. Z kolei osoby, których sytuacja finansowa uniemożliwia wykup lokalu mieszkalnego, pozostają nadal najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali komunalnych. Ponadto na przyrost zaległości wpływ miała wprowadzona od II połowy 2008 r. blisko stu procentowa podwyżka czynszów, oraz fakt, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wynosiła aż 200% wysokości czynszu. Czynniki te spowodowały wzrost zaległości i spadek poziomu ściągłości opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, pomimo faktu, że uzyskane rzeczywiste wpływy z opłat za korzystanie z komunalnych lokali mieszkalnych (czynsz najmu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, opłaty niezależne od właściciela) wzrosły w 2008 roku w stosunku do 2007 r. o 15 mln zł, a w 2009 r. o kolejnych prawie 12 mln zł. W toku analiz poprzedzających wprowadzenie podwyżki czynszów najmu zakładany był poziom ściągłości opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w wysokości 87%, zatem rzeczywisty poziom ściągłości uzyskany w 2009 r. kształtuje się nieco powyżej założonej wielkości.

Ad 4.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie jako jednostka organizacyjna Gminy Miejskiej Kraków prowadzi działania zmierzające do efektywnego egzekwowania należności od użytkowników komunalnych lokali mieszkalnych. W celu usprawnienia zarządzania powierzonym zasobem lokalowym w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie oraz w Wydziale Mieszkalnictwa UMK został wprowadzony zintegrowany system informatyczny pod nazwą GRANIT, który stanowi kompleksowe narzędzie umożliwiające dostęp do wszelkich informacji związanych z zarządzanymi lokalami. System ten oparty jest o jednolitą bazę pozwalającą gromadzić, weryfikować i przetwarzać wszystkie posiadane dane o zasobie lokalowym i budynkowym. Istotnym elementem systemu jest wdrożony w 2009 r. moduł

„Windykacja”, który usprawnia zarządzanie prowadzonymi przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie sprawami związanymi z windykacją należności.

Niezależnie od działań w zakresie wprowadzenia narzędzia informatycznego, które pozwala na usprawnienie procesu zarządzania wierzytelnościami, prowadzone są intensywne działania windykacyjne. Szczególny nacisk położony jest na prawidłowe i systematyczne wykonywanie początkowych działań windykacyjnych, tak aby ograniczyć możliwość narastania wierzytelności. Istotnym elementem jest stały kontakt z dłużnikiem zarówno w formie bezpośrednich rozmów telefonicznych, jak i w formie wysyłki wezwań do zapłaty. W ramach powyższych działań, w miesięcznym okresie rozliczeniowym wstępnymi działaniami windykacyjnymi obejmowanych jest około 600 lokali mieszkalnych (co w zależności od liczby zamieszkałych w nich osób stanowi około 1200 wezwań do zapłaty miesięcznie).

Równolegle prowadzone są działania w oparciu o zapisy uchwały Nr CXIV/1180/2006 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy *Ordynacja podatkowa* oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych. Działania te polegają na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty, a w szczególnych przypadkach uregulowanych ww. uchwałą, udzielane są również inne formy ulg w spłacie wierzytelności. Ponadto obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków regulacje przewidują szereg dodatkowych działań, które mają mobilizować dłużników opłat za korzystanie z lokalu do spłaty zadłużenia: m.in. osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego do czasu uregulowania tych zaległości nie ma możliwości wykupienia tego lokalu. Dłużnicy z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego lub opłat niezależnych, którzy nie mają zawartego ważnego porozumienia z Gminą odnośnie rozłożenia na raty tych zaległości nie mogą 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”. W przypadku osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w porozumieniu w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości na raty, od dnia zawarcia porozumienia nalicza się odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. W przypadku niewywiązania się z ww. porozumienia były najemca zobowiązany jest do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Powyższy system stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości użytkowników lokali komunalnych. Jeśli działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Jednocześnie, w sytuacji gdy lokal po upływie okresu wypowiedzenia nie zostanie dobrowolnie oddany, do sądu kierowana jest sprawa o eksmisję, przy czym w przypadku lokali mieszkalnych sądowe sprawy o eksmisję z lokalu komunalnego często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego.

Poniższa tabela przedstawia liczbę wezwań do zapłaty oraz zawartych porozumień ratałnych w latach 2008 – 2009.

Rok	Wysłane wezwania do zapłaty	Zawarte porozumienia ratalne
2008	10 304	525
2009	13 957	802

W wyniku podejmowanych działań egzekucyjnych i przyjętych w Gminie Miejskiej Kraków regulacji mających na celu mobilizowanie osób zalegających z opłatami za korzystanie z lokali mieszkalnych do spłaty tych zobowiązań, w 2009 r. możliwe było uzyskanie znacznych jednorazowych wpłat.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie jednorazowych wpłat powyżej 10 000 zł, uzyskanych w odniesieniu do lokali mieszkalnych w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r.

Przedział wpłat (zł)	Liczba wpłat	Suma wpłat (zł)
10 000 - 20 000	123	1 258 969,75
20 000 - 30 000	35	734 392,08
30 000 - 40 000	9	225 203,34
40 000 - 50 000	2	86 000
50 000 - 60 000	4	202 279,80
> 60 000	1	61 300
SUMA	174	2 568 144,97

2 powołaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA
Kazimierz Bajakowski
 Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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