



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3408/XC/10

03.02.2010

Kraków,

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie należności wobec Miasta z tytułu niezapłaconych czynszów za lokale mieszkalne, zgłoszoną na XC Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 13 stycznia 2010 r., uprzejmie informuję.

Wysokość zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, według stanu na 31 grudnia 2009 roku, przedstawia poniższa tabela:

Ogółem kwota zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków	Zaległość główna	Zaległości z tytułu odsetek, kosztów sądowych, egzekucyjnych i kosztów upomnień
164 520 849	113 587 670	50 933 179

Powyższe zaległości obejmują 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 oraz opłaty niezależne od właściciela (opłaty za media).

Ponadto kwota zaległości obejmuje również zaległości nie przekraczające trzech pełnych okresów rozliczeniowych, tj. wysokości zadłużenia, które zgodnie z ustawą 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.) umożliwiają rozpoczęcie działań w celu ewentualnego wypowiedzenia stosunku najmu, po uprzednim dodatkowym wyznaczeniu terminu miesięcznego do zapłaty zaległości.

W powyższej kwocie zaległości ogółem ujęte są również kwoty należności niewymagalnych, tzn. objętych ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami

rozłożeniu zaległości na raty. W samym tylko 2009 roku zawartych zostało 721 porozumień dotyczących rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych.

W kwocie zaległości ogółem ujęte są też należności sporne, w stosunku 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 zaległości ogółem stanowią należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi. 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 umarzane lecz nadal są ujmowane w księgach jednostki. W takich bowiem przypadkach postępowania mające na celu odzyskanie zaległości są jedynie zawieszane, natomiast po upływie kilku lat, wznowiając postępowanie egzekucyjne na wniosek wierzyciela komornik sprawdza, czy sytuacja finansowa danego dłużnika uległa w tym okresie 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*, mieszkaniowy zasób gminy służy w celu realizacji zadań własnych gminy, do których należy między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zatem znaczna część podmiotów korzystających z lokali komunalnych, ze względu na trudną sytuację ekonomiczno-finansową, każdego miesiąca zmuszona jest do podejmowania decyzji, czy ograniczone środki, którymi dysponują przeznaczyć na zakup jedzenia i lekarstw, czy też na uregulowanie opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. 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 więc zjawiskiem nieuniknionym, istotną kwestią natomiast jest systematyczne prowadzenie działań windykacyjnych.

W celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym wdrożony został zintegrowany system informatyczny pod nazwą GRANIT, który stanowi kompleksowe narzędzie, umożliwiające dostęp do wszelkich informacji związanych z zarządzanymi lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi. 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. Zgodnie z założeniami, moduł „Windykacja” zapewnia podniesienie skuteczności działań windykacyjnych, poprzez zoptymalizowanie bieżącej analizy wszystkich wierzytelności jednostki pod kątem ich wyceny, zagrożenia przedawnieniem oraz oceny możliwości dalszego postępowania.

Niezależnie od powyższego, 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 częste rozmowy telefoniczne oraz wysyłkę wezwań do zapłaty. W ramach tych działań, w miesięcznym okresie rozliczeniowym, wstępnymi działaniami windykacyjnymi obejmowanych jest około 600 lokali mieszkalnych.

Ponadto 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 sprawie 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 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 – 2012”,
- 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, której wysokość poprzednio wynosiła 200 %, a aktualnie 135 % wysokości czynszu.

W oparciu o zapisy uchwały Nr CXIV/1180/2006 z dnia 5 lipca 2006 roku Rady Miasta Krakowa 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 (z późn. zm.) Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi także inne działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

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, kierowany jest pozew do sądu o eksmisję (przy czym sądowe sprawy o eksmisję z lokalu komunalnego często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego).

Na wysokość zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wpływ miało również wprowadzenie od czerwca 2008 roku znacznej podwyżki czynszów, 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”.

Ponadto, zintensyfikowane działania windykacyjne prowadzone przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie spowodowały wzrost wypowiedzeń umów najmu za zaległości w płatnościach, w związku z czym - wzrost naliczeń bezumownego korzystania

z lokali mieszkalnych, które jak informuję powyżej, wynosiło uprzednio 200 % wysokości czynszu.

W efekcie prowadzonej działalności windykacyjnej, w 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wysłał do osób korzystających z lokali mieszkalnych 13 957 wezwań do zapłaty. Ponadto, jak informuję wyżej, w 2009 roku zostało zawartych 721 porozumień dotyczących rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za najem lokali mieszkalnych.

W sprawie podziału ww. zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Miejskiej Kraków odpowiednio do okresów zadłużenia, uprzejmie informuję, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przejął od zewnętrznych podmiotów zarządzających uprzednio zasobami lokalowymi poszczególne należności w postaci salda na dzień przekazania. W związku z powyższym wnioskowany podział tych zaległości mógłby nastąpić jedynie poprzez podzielenie sald poszczególnych użytkowników lokali przez ostatni przypis. Biorąc pod uwagę znaczną podwyżkę czynszów, jaka miała miejsce w 2008 roku, zróżnicowane wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, ujęcie w kwocie zaległości należności o odmiennym charakterze (np. należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela czy też należności niewymagalnych, objętych realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu na raty), efekt takiego podziału byłby znacznie zniekształcony.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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