



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3409/XC/10

Kraków, 03. 02. 2010

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

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

Zaległości za korzystanie z lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, według stanu na 31 grudnia 2009 roku, przedstawia poniższa tabela:

Ogółem kwota zaległości za korzystanie z komunalnych lokali użytkowych	Zaległość główna	Zaległości z tytułu odsetek, kosztów sądowych, kosztów upomnień i kosztów postępowań egzekucyjnych
24 327 559 zł	17 213 011 zł	7 114 548 zł

Powyższe zaległości obejmują opłaty za korzystanie z komunalnych lokali użytkowych, tj. opłaty z tytułu czynszu w przypadku lokali 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. wysokość zadłużenia, które zgodnie z zapisami umów najmu oraz obowiązujących przepisów umożliwiają rozpoczęcie działań w celu ewentualnego wypowiedzenia stosunku najmu.

W powyższej kwocie zaległości ogółem ujęte są m.in. kwoty należności niewymagalnych, które zgodnie z uchwałą 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.) objęte są ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty. W okresie spowolnienia gospodarczego wielu przedsiębiorców mających przejściowe trudności w bieżącym regulowaniu opłat korzysta z ulgi polegającej na ich rozłożeniu na 24 raty miesięczne. W związku z powyższym w 2009 roku zawartych zostało 97 porozumień dotyczących rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali użytkowych. W kwocie zaległości ogółem ujęte są również należności sporne stanowiące przedmiot sporów sądowych pomiędzy Gminą Miejską Kraków a poszczególnymi przedsiębiorcami, w stosunku do których dopiero prawomocne wyroki sądowe ostatecznie rozstrzygną, czy zaległość jest należna, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości.

Jednocześnie znaczną część zaległości składających się na kwotę zaległości ogółem stanowią należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi. W przypadku gdy prowadzone przez komorników egzekucje okazują się nieskuteczne z uwagi na brak majątku po stronie dłużnika, postępowania egzekucyjne po upływie pewnego okresu są wznawiane, celem sprawdzenia, czy sytuacja finansowa danego dłużnika nie uległa przez ten czas poprawie. Natomiast w stosunku do części wyroków, ze względu na brak dochodów

po stronie dłużników, prowadzone przez komorników egzekucje okazały się nieskuteczne, w związku z czym prowadzone postępowania egzekucyjne były umarzane. Zgodnie jednak z aktualnie obowiązującą procedurą windykacji, po trzech latach podejmowane są czynności mające na celu ustalenie majątku dłużnika. Jeżeli wykażą one, iż sytuacja finansowa danego dłużnika uległa w tym okresie poprawie postępowanie egzekucyjne jest wznowiane.

Ponadto 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 między innymi 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 Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi intensywne działania windykacyjne. W miesięcznym okresie rozliczeniowym wstępnymi działaniami windykacyjnymi obejmowanych jest około 100 lokali użytkowych. Niezależnie od czynności czysto windykacyjnych przeprowadzany jest wywiad zmierzający do ustalenia ewentualnego majątku dłużnika. W tym celu przesyłanych jest miesięcznie około 40 zapytań o składniki majątku dłużników do właściwych jednostek. W przypadku gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych.

W wyniku prowadzonych czynności windykacyjnych, w 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych wysłał do najemców lokali użytkowych 1244 wezwania do zapłaty.

Odnosząc się do sprawy podziału ww. zaległości za korzystanie z komunalnych lokali użytkowych 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 zróżnicowaną w czasie wysokość czynszów oraz 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 zaległości byłby znacznie zniekształcony.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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