



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1496/XXXVI/08

02. KWI. 2008

Kraków,

**Pan  
Stanisław Zięba  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie podwyżek czynszu za lokale mieszkalne, zgłoszoną na XXXVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 marca 2008 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 8 ustawy 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.) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu ustala rada gminy, natomiast wysokość stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala organ wykonawczy tej jednostki.

W dniu 24 października 2007 r. została podjęta uchwała Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”, w której zostały określone zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy oraz warunki obniżania czynszu.

W powyższym Programie przyjęto następujące zasady:

- 1) przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne będą uwzględniane czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu, stan techniczny budynku,
- 2) wysokość czynszu za lokale mieszkalne w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:
  - a. - bieżących zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez wspólnoty, w których znajdują się lokale Gminy Miejskiej Kraków,
  - b. - kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
  - c. - stawki podatku od nieruchomości,
  - d. - kosztów remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych,
  - e. - kosztów obsługi lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

z zastrzeżeniem, że najwyższa stawka czynszu nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej według zasad ogłaszanych przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego,

- 3) wysokość czynszu najmu będzie aktualizowana od 1 czerwca danego roku.

W oparciu o zasady zawarte w powyższym Programie zarządzeniem nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego została określona wysokość stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Powołane zarządzenie utrzymuje, wprowadzony uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 1997 r., sposób ustalania stawek czynszu w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego zróżnicowaną w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określa kategorię danego lokalu od 1 do 18.

Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy dotyczące:

- a) lokalizacji budynku:
  - położenie budynku w strefie,
  - uciążliwość lokalizacji,
  - dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,
- b) lokalizacji mieszkania:
  - usytuowanie w budynku,
  - wejście do mieszkania,
  - położenie na kondygnacji,
  - komunikacja wewnątrz budynku,
  - uciążliwość wewnątrz budynku,
- c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania:
  - samodzielność mieszkania,
  - wyposażenie mieszkania,
  - dodatkowe pomieszczenia,
  - wysokość mieszkania,
  - wyposażenie w media,
  - ogrzewanie mieszkania,
  - utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne,
  - stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy,
- d) stan techniczny budynku.

Na podstawie powyższego zarządzenia od 1 czerwca 2008 r. zostanie wprowadzona w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków podwyżka stawki czynszu przy zastosowaniu trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Górna granica stawki została ustalona na poziomie 3 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, tj. w wysokości 7,87 zł/1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu (18 kategoria mieszkania), a dolną granicę na poziomie 1,17 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 3,08 zł/1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu (1 kategoria mieszkania).

Wysokość stawek czynszu w poszczególnych kategoriach ilustruje poniższa tabela:

Suma punktów od - do	Kategoria mieszkania	Stawka czynszu (zł)
-25 i <	1	3,08
-24; -23	2	3,08
-22; -21	3	3,08
-20; -19	4	3,08
-18; -17	5	3,44
-16; -15	6	3,76
-14; -13	7	4,11
-12; -11	8	4,45
-10; -9	9	4,81

-8; -7	10	5,13
-6; -5	11	5,48
-4; -3	12	5,62
-2; -1	13	6,18
0; 1	14	6,50
2; 3	15	6,85
4; 5	16	7,19
6; 7	17	7,55
8 i >	18	7,87

Suma punktów w tabeli dla danego lokalu wynika z przeprowadzonej oceny wartości użytkowej lokalu.

Stawkę za lokal socjalny ustalono na poziomie 0,58 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 1,54 zł/1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Aktualny wskaźnik wartości odtworzeniowej na terenie miasta Krakowa, który obowiązuje od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r. wynosi 3.147 zł/m<sup>2</sup>. Z tego względu maksymalna stawka czynszu za lokal mieszkalny została określona na poziomie 7,87 zł/m<sup>2</sup>, a minimalną w wysokości 3,08 zł/m<sup>2</sup>.

Do dnia 31 maja 2008 r. obowiązują stawki czynszu przyjęte przy poprzedniej podwyżce czynszu, która nastąpiła z dniem 1 lipca 2005 r., w odniesieniu do aktualnie obowiązującego wskaźnika wartości odtworzeniowej:

- 1) górna granica stawki kształtuje się na poziomie 1,69 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, tj. w wysokości 4,42 zł/1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu (18 kategoria mieszkania),
- 2) dolna granica na poziomie 0,44 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 1,16 zł/1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu (1 kategoria mieszkania).

Stawka za lokal socjalny kształtuje się na poziomie 0,22 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 0,58 zł/1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

Pomimo, że ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych została wprowadzona możliwość przyjęcia stawki czynszu na wysokości 3% wartości odtworzeniowej, ustalone od 1994 r. stawki czynszu kształtowały się dużo poniżej tej granicy.

Obowiązujący od 1 czerwca 2008 r. czynsz został ustalony na poziomie pozwalającym pokryć koszty eksploatacji mieszkań komunalnych i koszty zaliczek, które gmina musi zapłacić za swoje lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wzrost stawek czynszu pozwoli na prowadzenie robót budowlanych w stopniu wystarczającym na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych; co w konsekwencji zmniejszy zaległości remontowe.

W związku z planowaną podwyżką czynszu, w celu uwzględnienia sytuacji finansowej najemców, zarządzeniem nr 341/08 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2008 r.

wprowadzony został system obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W odniesieniu do sprawy wpływu podwyżki czynszów na sytuację bytową osób starszych i osiągających niskie dochody przedkładam informację statystyczną dotyczącą gospodarstw domowych w Krakowie. Przytoczone dane pochodzą z Raportu z badań społecznych „Ocena sytuacji mieszkaniowej mieszkańców Krakowa”, opracowanego w 2007 r. dla Wydziału Mieszkalnictwa UMK r. przez Krakowski Holding Komunalny S.A. Badania zostały przeprowadzone w dniach 9 czerwca – 5 lipca 2007 r. metodą indywidualnych wywiadów kwestionariuszowych w domach respondentów przez niezależny instytut badawczy. Badania objęły 1320 losowo wybranych gospodarstw domowych spośród wszystkich osób zamieszkałych w Krakowie, proporcjonalnie do liczby mieszkańców 18 dzielnic Krakowa.

Wg danych posiadanych przez Zarząd Budynków Komunalnych podwyżki czynszów w lokalach komunalnych obejmą najemców około 21 500 lokali mieszkalnych, w których zamieszkuje ok. 66 100 osób, a średnia stawka czynszowa dla tych lokali w 2007 r. wynosiła 3,92 zł/m<sup>2</sup>.

Dla porównania - zgodnie z treścią Raportu - czynsz opłacany przez najemców, którzy otrzymali przydziały kwaterunkowe, zajmujących mieszkania w budynkach prywatnych wynosił średnio 384,9 zł czyli 8,13 zł/m<sup>2</sup>, a dla najemców lokali wynajmowanych na wolnym rynku w budynkach prywatnych - 510,37 zł czyli 11,72 zł/m<sup>2</sup>.

Mieszkańcy lokali, będący głową gospodarstwa domowego (w ogólnej liczbie gospodarstw domowych w Krakowie) w wieku 55-64 lata stanowią 13% wszystkich badanych, natomiast mieszkańcy powyżej 65 roku życia - 11,5%, czyli łącznie osoby w wieku emerytalnym to niecałe 25% gospodarstw domowych. Również 25,8% respondentów deklaruje, że nie pracuje. Osoby utrzymujące się z renty lub emerytury stanowią wśród respondentów 19,2 %, a pobierające różnego rodzaju zasiłki (utrzymujące się wyłącznie z nich) to zaledwie 0,7%.

Z uzyskanych wyników badań wynika, że 15,7 % wszystkich gospodarstw domowych to gospodarstwa 1-osobowe (licząc się ich część to gospodarstwa emerytów).

Gospodarstwa posiadające dużą ilość dzieci na utrzymaniu stanowią natomiast nieznacznym ułamek: z trojgiem dzieci to 4,5%, z czworgiem – zaledwie 0,8%, a z pięciorgiem i więcej – łącznie: 0,7 %; czyli razem tylko 6%.

Ze względu na dochód przypadający na członka gospodarstwa podział gospodarstw domowych kształtuje się następująco:

Zadeklarowany przez badanych dochód (zł na osobę)	Ilość gospodarstw domowych (%)
do 300	0,8
300-449	4,5
450-599	12,2
600-799	18,7
800-999	22
1000-1499	24
1500 i więcej	17,8

Poniższa tabela obrazuje średni dochód w krakowskich gospodarstwach domowych:

Liczebność gospodarstwa domowego (osoba)	Wysokość dochodu w gospodarstwach osób pracujących (zł/osobę)	Wysokość dochodu w gospodarstwach osób niepracujących – w tym emeryci (zł/osobę)
1	1841	1025
2	1297	855
3	1063	800
4	860	613
5 i więcej	664	679

Z uzyskanych deklaracji wynika, że ok. 20 % gospodarstw uzyskuje dochód na osobę niższy niż wysokość najniższej emerytury (która aktualnie wynosi 636,29 zł) oraz, że większość z nich to gospodarstwa wieloosobowe liczące 4 i więcej członków, natomiast w grupie gospodarstw jednoosobowych, grupa osób uzyskujących dochody poniżej tej granicy stanowi nikły margines. Jako główne źródło dochodu gospodarstwa domowego 19,2% respondentów wskazało emeryturę lub rentę, natomiast zdecydowana większość (76,7%) wykazuje dochody z pracy.

Jako bardzo złą swoją sytuację materialną ocenia zaledwie 0,4% gospodarstw domowych, jako złą – 2,2%, raczej złą – 8,6% czyli łącznie (11,2%); natomiast jako ani dobrą ani złą - 30,2%. W Raporcie nie ma danych na temat sytuacji zdrowotnej mieszkańców, nie są dostępne żadne inne dane, które pozwalałyby określić sytuację mieszkaniową mieszkańców Krakowa na tle ich stanu zdrowia.

W Raporcie ujęto również przewidywane społeczno – finansowe skutki ewentualnych podwyżek w mieszkaniach komunalnych, z których wynika, że w przypadku podwyżki przekraczającej 30% skutki podwyżki będą dla mieszkańców wyraźnie odczuwalne.

Mając na uwadze przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) oraz potrzebę zminimalizowania negatywnych skutków podwyżki czynszu w stosunku do osób najgorzej sytuowanych, zarządzeniem nr 341/08 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2008 r. wprowadzony został system obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Przyjęte progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej przedstawia poniższa tabela:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Kwota dochodu	Wysokość obniżki
do 70,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	do 451,7	70%
do 99,99% % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	do 636,23	70%
od 71 do 99,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	451,77 – 636,23	50%
od 100 do 149,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	636,29 – 954,37	50%
od 100 do 124,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	636,29 – 759,3	35%
od 150 do 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	954,44 – 1272,58	35%
od 125 do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	759,36 – 954,44	25%

Biuro Prasowe w Kancelarii Prezydenta prowadzi akcję mającą na celu poinformowanie mieszkańców o zasadach podwyżek czynszów w mieszkaniach komunalnych i możliwościach obniżek opłat czynszowych.

W dniu 25 lutego br. zorganizowana została konferencja prasowa na temat stawek czynszów za lokale komunalne, zmian oraz zasad i kryteriów uzyskiwania obniżek. Na konferencji obecna była Pani Elżbieta Łęcznarowicz, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa oraz przedstawiciele Wydziału Mieszkalnictwa, Wydziału Świadczeń Socjalnych i Zarządu Budynków Komunalnych. Od 25 lutego br. Biuro Prasowe codziennie publikuje w Serwisie Informacyjnym kierowanym do mediów oraz w dziale „Aktualności” MPI „Magiczny Kraków” pełne i aktualizowane informacje na temat zmian wysokości czynszów. W oparciu o te materiały wszystkie krakowskie media poruszyły tę problematykę.

Od dnia 17 marca br. w Miejskiej Prezentacji Internetowej „Magiczny Kraków” dostępna jest specjalna strona zatytułowana „Wszystko o nowych czynszach w lokalach komunalnych” kompleksowo zajmująca się tym tematem. Serwis aktualizowany jest na bieżąco i będzie poszerzany o kolejne informacje: od 13 marca br. został udostępniony druk wniosku o udzielenie obniżki czynszu, planowane jest także uruchomienie interaktywnego kalkulatora, przygotowanego przez Wydział Informatyki, pozwalającego wyliczyć możliwą obniżkę. Informacja promowana jest poprzez banner na stronie głównej Miasta - <http://www.krakow.pl/samorzad/czynsze.php>. Odnośnik do niej dostępny jest także z poziomu „Aktualności” oraz z menu działu „E-samorząd”, a także ze strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

Sprawa nowych stawek i możliwości obniżek czynszów poruszana była także na łamach Dwutygodnika Miejskiego „Kraków.pl” – (nr 4 z 5 marca 2008 r., str. 26). Temat kontynuowany będzie w najbliższym kwietniowym wydaniu.

Dodatkowo Zarząd Budynków Komunalnych prowadzi odpowiednią akcję informacyjną w Biurach Obsługi Mieszkańców ZBK.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

*Jacek Majchrowski*

Otrzymują:

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