

OPINIA NR 95/2022

PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Z DNIA 6 grudnia 2022 r.

dotycząca autopoprawki wniesionej przez Klub Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska oraz poprawki wniesionej przez Panią Alicję Szczepańską, Radną Miasta Krakowa do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń – druk nr 3049.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie autopoprawkę wniesioną przez Klub Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska oraz poprawkę wniesioną przez Panią Alicję Szczepańską, Radną Miasta Krakowa do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń – **druk nr 3049.**

UZASADNIENIE

Podtrzymuję negatywne stanowisko wyrażone w opinii nr 80/2022 z dnia 18 listopada 2022 r. Prezydenta Miasta Krakowa do projektu zmiany ww. uchwały. Pomimo zmiany redakcyjnej brzmienia zapisu § 3 ust. 4 pkt 1) załącznika nr 2 do uchwały, nadal budzi on wątpliwości w zakresie dopuszczalności wprowadzenia do uchwały dwóch kryteriów dochodowych uzasadniających zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, z uwagi na brzmienie art. 21 ust. 3 pkt 1), w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.). Tak jak zostało wskazane w opinii nr 80/2022 z dnia 18 listopada 2022 r. Prezydenta Miasta Krakowa do ww. projektu, powstają zastrzeżenia co do jasności i konkretności uregulowań dotyczących udzielania pomocy mieszkaniowej w zakresie zawierania umowy najmu socjalnego lokalu, w sytuacji wprowadzenia do uchwały dwóch kryteriów dochodowych – jednego obowiązującego przy składaniu wniosku o pomoc mieszkaniową oraz drugiego obowiązującego przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.

Pozytywnie można ocenić zgłoszoną w poprawce do projektu uchwały propozycję podwyższenia kryterium dochodowego o 5%, a nie o 20% jego wysokości. Oznacza ona możliwość rozwiązania problemu osób nieznacznie przekraczających kryterium dochodowe (o kilka lub kilkanaście złotych). Zaproponowane w autopoprawce powiększenie kryterium dochodowego o 20 % oznacza realnie jego wzrost do 216% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego (tj. 180 x 1,2 – 216%, zatem przy obecnej wysokości minimalnej emerytury byłby to wzrost z 2 409,19 zł do 2 891,03 zł, a od 1 marca 2023 r. byłby to wzrost z 2 859,19 zł + 20% do 3 431,03 zł) oraz odpowiednio dla gospodarstwa dwu oraz wieloosobowego przy uwzględnieniu współczynnika 1,2 czyli realnie o kilkaset złotych.

Jednocześnie, w uzupełnieniu stanowiska przedstawionego w opinii do projektu oraz w kontekście złożonej autopoprawki oraz poprawki, należy zwrócić dodatkowo uwagę na treść art. 4 ust. 2 ww. ustawy z którego wynika, że gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby

mieszkańców gospodarstw o niskich dochodach. Priorytetem powinno być wypełnianie obowiązków ustawowych (zadanie obligatoryjne), a w ramach możliwości realizowanie pomocy mieszkaniowej dla osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych (zadanie fakultatywne).

Określone w § 3 ust. 1 pkt 1) uchwały kryterium niskiego dochodu uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu już obecnie zostało określone na wysokim poziomie. Jest to odpowiednio 180% (2 409,19 zł) najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym, 155% (2 074,58 zł) w dwuosobowym gospodarstwie domowym oraz 130% (1 739,97 zł) w wieloosobowym gospodarstwie domowym. Należy ponownie podkreślić, iż od 1 marca 2023 r. najniższa emerytura będzie wynosić 1 588,44 zł, a zatem obowiązujące kryteria dochodowe w wyniku waloryzacji tego świadczenia ulegną podwyższeniu w następujący sposób: 180% najniższej emerytury, tj. 2 859,19 zł w gospodarstwie jednoosobowym, 155%, tj. 2 462,08 zł w gospodarstwie dwuosobowym oraz 130%, tj. 2 064,97 zł w gospodarstwie wieloosobowym. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 2,98 zł/m², zatem osoba która otrzyma lokal socjalny o powierzchni 30 m² będzie zobowiązana do zapłaty czynszu w wysokości 89,40 zł miesięcznie + opłat za media. Kwota ta będzie rażąco niska w stosunku do osiągniętych dochodów.

Powyższe kryteria, na tle innych miast w Polsce są zdecydowanie wyższe, a ich podwyższenie spowoduje, że Gmina Miejska Kraków nie będzie realizować zadania ustawowego, tylko zapewniać lokale socjalne osobom o wysokich dochodach.

Kryteria dochodowe do uzyskania pomocy mieszkaniowej - dla najmu socjalnego lokalu - porównanie		
Kraków	Wrocław	Łódź
<p><u>Najem socjalny lokalu - kryteria dochodowe:</u></p> <p>a) 180% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; b) 155% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym; c) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.</p> <p>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej dla województwa małopolskiego za 2021 r., zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2022 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2021 r. - 5 672,84 zł. Wielkość zasobu mieszkaniowego na 31 grudnia 2021 r. - 15 043 lokale, w tym 4 063 lokale wynajęte na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.</p>	<p><u>Najem socjalny lokalu - kryteria dochodowe:</u></p> <p>a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.</p> <p>Najem lokalu na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony - kryteria dochodowe - wyższe niż dla najmu socjalnego lokalu oraz nieprzekraczające: a) 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, b) 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.</p> <p>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej dla województwa dolnośląskiego za 2021 r., zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2022 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2021 roku - 5 883,69 zł.</p> <p>Wielkość zasobu mieszkaniowego na 31 grudnia 2021 r. - 32 688 lokali, w tym 582 lokale wynajęte na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.</p>	<p><u>Najem socjalny lokalu - kryteria dochodowe:</u></p> <p>a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, b) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.</p> <p>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej dla województwa łódzkiego za 2021 r., zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2022 roku w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2021 roku - 5 326,06 zł.</p> <p>Wielkość zasobu mieszkaniowego na 31 grudnia 2021 roku - 39 458 lokali, w tym 823 lokale wynajęte na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.</p>

Dodatkowo podkreślić należy, iż od 1 stycznia 2023 r. płaca minimalna netto na umowę o pracę wyniesie 2 709 zł (3 490 zł brutto), a od 1 lipca 2023 r. – 2 784 zł (3 600 zł brutto).

Ustalenie kryterium dochodowego na zbyt wysokim poziomie może doprowadzić do nieuzasadnionego wzrostu liczby gospodarstw domowych oczekujących na pomoc od gminy w sytuacji w której mogłyby one, z uwagi na osiągnięte dochody, zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, co w konsekwencji odbywać się może kosztem gospodarstw domowych osiągających faktycznie niskie dochody.

W nawiązaniu do zaproponowanej w autopoprawce oraz poprawce nowelizacji § 3 ust. 4 pkt 1) załącznika nr 2 do uchwały należy zwrócić także uwagę na liczbę osób skreślonych z ostatecznych list mieszkaniowych z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego w wyniku drugiej weryfikacji, która przedstawia się w następujący sposób:

- lista 2020 r. – 6 wnioskodawców, na 199 osób objętych listami, tj. 3%;
- lista 2021 r. – 4 wnioskodawców, na 320 osób objętych listą, tj. 1,25%.

Nadmieniam ponadto, iż wprowadzenie drugiego maksymalnego kryterium dochodowego uprawniającego do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – bez względu na jego wysokość - może stanowić pole do nadużyć dla osób starających się o pomoc mieszkaniową z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i powodować, że na etapie składania wniosków będą one w sposób nieuprawiony zatajać swoje rzeczywiste dochody. Powyższe przełożyć się może również na wzrost liczby wniosków o pomoc mieszkaniową, co w konsekwencji doprowadzi do wydłużenia czasu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego dla osób osiągających rzeczywiście niskie dochody, którym udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę jest uzasadnione. Podkreślić dodatkowo trzeba, iż w sytuacji przekroczenia kryterium dochodowego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wnioskodawcy proponowana jest inna forma pomocy mieszkaniowej poprzez wynajem lokalu w ramach TBS lub programu *Mieszkanie za remont*. Powyższe rozwiązania są korzystne dla osób lepiej sytuowanych, gdyż zawierana jest z nimi umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony, podczas gdy umowy najmu socjalnego zawierane są czas oznaczony – 1 roku.

Dodatkowo wspomnieć należy, iż w dniu 1 lipca 2021 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dotatkach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 2021 z późn. zm.). Zmiana obejmowała m.in. definicję dochodu. Od 1 lipca 2021 r. dochód, w świetle wprowadzonych w ustawie o *dotatkach mieszkaniowych* zmian, definiuje art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o *świadczeniach rodzinnych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 615 z późn. zm.), co w praktyce oznacza, że przychód zgodnie z wcześniej obowiązującą definicją dochodu pomniejszany był o koszty uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe. Po zmianie definicji dochodu - przychód pomniejszony jest dodatkowo o należny podatek od osób fizycznych i składki na ubezpieczenie zdrowotne, co w praktyce oznacza, że przy takiej samej wysokości przychodu po zmianie definicji dochodu, która weszła w życie w dniu 1 lipca 2021 r., dochód jest niższy niż wcześniej.

Ponadto od 1 stycznia 2022 r. kwota wolna od podatku została zwiększona z 8 000 zł do 30 000 zł, co oznacza, że osoby o najniższych dochodach nie zapłacą podatku. Natomiast od 1 lipca 2022 r. stawka podatku została obniżona z 17% do 12%.

Po zmianie w ww. ustawie do dochodu gospodarstwa domowego od dnia 1 lipca 2021 r. nie są wliczane niektóre z innych dotychczas uwzględnianych dochodów nieopodatkowanych (m.in. świadczenia rodzinne, świadczenia z pomocy społecznej, darowizny, dochody z prac dorywczych) stanowiące jedno ze źródeł utrzymania wielu gospodarstw domowych korzystających z pomocy mieszkaniowej od Gminy. Świadczenie wychowawcze tzw. 500+ oraz kwoty 13 i 14 emerytury nigdy nie były wliczane do dochodu. Powyższe oznacza, iż dochód

netto osób starających się o pomoc mieszkaniową od Gminy Miejskiej Kraków pomimo, że ich przychód się niejednokrotnie nie zmienił, będzie realnie niższy.

Biorąc pod uwagę fakt, że aktualnie obowiązujące kryteria dochodowe do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu są wysokie w porównaniu do innych Gmin w Polsce, należy rozważyć, czy ich podwyższenie jest zasadne z punktu widzenia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków oraz w kontekście wspomnianej na wstępie zasady określonej w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z której wynika, iż rolą Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Mając na uwadze powyższe opiniuję negatywnie autopoprawkę wniesioną przez Klub Radnych Platforma-Koalicja Obywatelska oraz poprawkę wniesioną przez Panią Alicję Szczepańską, Radną Miasta Krakowa do projektu uchwały według druku nr 3049.