

Odpowiedź na „Apel do mieszkańców Krakowa” Forum w obronie godności i jedności Lokatorów, Członków Spółdzielni, Wspólnot Mieszkaniowych i oczekujących na mieszkania oraz bezdomnych przekazany do Urzędu Miasta Krakowa w dniu 28 sierpnia 2008 r.

W odpowiedzi na „Apel do mieszkańców Krakowa” Forum w obronie godności i jedności Lokatorów, Członków Spółdzielni, Wspólnot Mieszkaniowych i oczekujących na mieszkania oraz bezdomnych przekazany do Urzędu Miasta Krakowa w dniu 28 sierpnia 2008 r., w odniesieniu do zarzutów dotyczących podwyżki czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, Prezydent Miasta Krakowa przedstawia poniższe wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 8 ustawy 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.) zasady polityki czynszowej dotyczące lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz warunki obniżania czynszu ustala rada gminy.

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 zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, zostały określone m.in. zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. W powyższym Programie przyjęto zasadę, że najwyższa stawka czynszu nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni mieszkalnej według zasad ogłaszanych przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego. Równocześnie, mając na względzie sytuację rodzin, którym podwyżka czynszu w sposób znaczący pogorszy warunki materialno – bytowe, w Programie przewidziano możliwość stosowania obniżek czynszu i ustalono progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.

Przyjęte przez Radę Miasta Krakowa progi dochodowe uprawniające do obniżek czynszu od 1 czerwca 2008 r. przedstawia poniższa tabela:

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 70% najniższej emerytury	70%
powyżej 70% najniższej emerytury	50%
powyżej 100% do 125 % najniższej emerytury	35%
powyżej 125% do 150 % najniższej emerytury	25%
powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	15%

Dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	70%
powyżej 100% do 149 % najniższej emerytur	50%
powyżej 150% do 200 % najniższej emerytury	35%
powyżej 200% do 225% najniższej emerytury	20%

Na podstawie i w wykonaniu zapisów § 10 ust. 2 powołanej uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r., Prezydent Miasta Krakowa podpisał stosowne zarządzenia określające wysokość stawek czynszu w lokalach mieszkalnych oraz tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu.

W zarządzeniu 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 przy uwzględnieniu wskaźnika wartości odtworzeniowej na terenie miasta Krakowa, obowiązującego od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r., który wynosił 3.147 zł/m².

Powołane powyżej zarządzenie utrzymuje, wprowadzony uchwałą nr CI/939/97 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. Zgodnie z obowiązującym zarządzeniem górna granica stawki czynszu kształtuje się na poziomie 3 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, tj. w wysokości 7,87 zł/1 m² p. u. lokalu (18 kategoria mieszkania), a dolna granica na poziomie 1,17 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 3,08 zł/1 m² p. u. lokalu (1 kategoria mieszkania).

Nadmieniam, iż pomimo że ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r. nr 120 poz. 787 z późn. zm.) wprowadzono możliwość przyjęcia stawki czynszu na wysokości 3% wartości odtworzeniowej, ustalone od 1994 r. stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków kształtowały się dużo poniżej tej granicy.

Obowiązujący od 1 czerwca 2008 r. czynsz został ustalony na poziomie pozwalającym m. in. pokryć koszty eksploatacji mieszkań komunalnych i koszty zaliczek, które gmina musi zapłacić za swoje lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wzrost stawek czynszu pozwoli również na prowadzenie robót budowlanych w stopniu wystarczającym na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych, co w konsekwencji zmniejszy zaległości remontowe. Od wielu lat, z uwagi na przyjmowaną wysokość stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, substancja mieszkaniowa uległa znaczącej degradacji.

W celu złagodzenia skutków podwyżki czynszu w zarządzeniu nr 341/2008 z dnia 19 lutego 2008 r. oraz w aktualnie obowiązującym zarządzeniu nr 967/2008 z dnia 20 maja 2008 r., zmienionym zarządzeniem 1425/2008 z dnia 16 lipca 2008 r. - Prezydent Miasta Krakowa ustalił tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych.

Przyjęte zasady stosowania obniżek przedstawiają się następująco:

- Obniżka czynszu: nie jest uzależniona od powierzchni lokalu i nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale wynajęte w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnorynkowego oraz nie obejmuje najemców lokali socjalnych.
- Stawka czynszu po przyznaniu dodatku mieszkaniowego i przy równoczesnym zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny, która aktualnie wynosi 1,54 zł/m².
- Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu nie może posiadać zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem sytuacji gdy na bieżąco realizuje zawarte porozumienie lub ugodę z właściwym Wynajmującym w sprawie spłaty zaległości w ratach. Nie dochowanie warunków porozumienia jest równoznaczne z odstąpieniem od udzielonej obniżki czynszu w terminie na koniec miesiąca

kalendarzowego.

Ponadto przepisy ustawowe, wyznaczając zadanie własne gmin w zakresie świadczenia pomocy mieszkaniowej osobom ubogim, tj. osiągającym niskie dochody, umożliwiły gminom samodzielne wyznaczenie zasad, na podstawie których jest to realizowane. W efekcie gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz udzielanie pomocy mieszkaniowej w Krakowie regulują aktualnie przepisy prawa miejscowego, tj. uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 850 poz. 5589).

Do dnia 20 grudnia 2007 roku obowiązywała uchwała Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Zgodnie z przepisami prawa miejscowego uprawnionymi do ubiegania się o najem gminnego lokalu są między innymi osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie tzw. wypowiedzeń trzyletnich.

Możliwość starania się o pomoc mieszkaniową z tego tytułu została wprowadzona uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2006 r. Miasto Kraków jest prawdopodobnie jedyną gminą w Polsce, która świadczy pomoc mieszkaniową z tego tytułu.

Aby skutecznie starać się o przydział mieszkania trzeba spełnić następujące, podstawowe warunki:

1. Wypowiedzenie musi być skuteczne w świetle obowiązującego prawa;
2. Termin wypowiedzenia musi upłynąć (tzn. konkretna osoba na skutek wypowiedzenia traci tytuł prawny);
3. Osoba, która otrzymała wypowiedzenie nie może posiadać innej nieruchomości;
4. Osoba, która otrzymała wypowiedzenie musi spełniać następujące kryterium dochodowe:

Wielkość rodziny	Niski dochód
Gospodarstwo jednoosobowe	1272,85 zł (200% najniższej emerytury)
Gospodarstwo wieloosobowe	954,43 zł (150% najniższej emerytury)

Poza osobami, które otrzymały trzyletnie wypowiedzenia uprawnionymi do otrzymania pomocy mieszkaniowej jest dodatkowo cztery główne grupy osób:

1. Najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Są to osoby, których mieszkania (z różnych przyczyn, w głównej mierze z uwagi na zaniedbania właścicieli budynków w zakresie dokonywania remontów) są w katastrofalnym stanie technicznym, który uniemożliwia ich tam dalsze zamieszkiwanie.
2. Osoby, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków. Dotyczy to w większości młodych osób, które zakładając rodzinę w dalszym ciągu mieszkają u rodziców lub teściów.
3. Usamodzielniający się wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych,
4. Osoby bezdomne tj.
 - a) pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu (wskutek występowania przemocy w rodzinie potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym lub w przypadku orzeczonej sądownie eksmisji z lokalu)
 - b) nie posiadające zameldowania na pobyt stały oraz czasowy na terenie Krakowa.

Wnioski wyżej wymienionych osób są przedmiotem rozpatrzenia pod warunkiem spełnienia kryterium osiągania niskich dochodów (przy czym to kryterium jest niższe niż w przypadku wypowiedzeń trzyletnich):

Wielkość rodziny	Niski dochód
Gospodarstwo jednoosobowe	954,43 zł (150% najniższej emerytury)
Gospodarstwie wieloosobowe	636,29 zł (100% najniższej emerytury)

Procedura „przyznania” gminnego lokalu jest kilkuetapowa, lecz najważniejszym z nich jest tzw. lista mieszkaniowa. Osoba objęta tego rodzaju listą jest bowiem uprawniona do zawarcia umowy najmu gminnego lokalu.

Na przestrzeni ostatnich czterech lat, listy mieszkaniowe uprawniające do zawarcia umowy najmu gminnego lokalu mieszkalnego z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów opracowywane były w 2004, 2006 i 2008 roku.

Tytuł	Ilość wniosków weryfikowanych w 2004 roku	Ilość wniosków weryfikowanych w 2006 roku	Ilość wniosków weryfikowanych w 2008 roku
zamieszkiwanie w lokalu niemieszkalnym	172	77	78
względy społeczne	853	349	501
zamieszkiwania w lokalu o nadmiernym zagęszczeniu	921	425	596
opuszczenie placówki opiekuńczo-wychowawczej i rodziny zastępczej	73	32	71
utrata uprawnień do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu w terminie trzyletnim	0	153	316
zamiany z urzędu zajmowanych mieszkań	81	35	21
Razem	2100	1071	1583

Podstawą objęcia danej osoby listą mieszkaniową jest uzyskanie odpowiedniej ilości punktów podczas oceny warunków socjalno-mieszkaniowych.

System kwalifikacji punktowej pozwala na obiektywną ocenę warunków socjalno-mieszkaniowych wszystkich wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy. Wprowadza on bowiem zasadę, iż za występujące, poszczególne sytuacje (np. zagrzybenie lokalu, przebywanie w placówce dla bezdomnych, występujące zagęszczenie w zajmowanym lokalu) otrzymuje się określoną ilość punktów. Uzyskana w ten sposób punktacja pozwala na uszeregowanie wnioskodawców i udzielenie pomocy najbardziej potrzebującym.

Należy przy tym podkreślić, iż wszyscy wnioskodawcy posiadający trzyletnie

wypowiedzenia i spełniający kryteria zostali objęci listami mieszkaniowymi na rok 2006 i 2008.

Statystyka list mieszkaniowych z tytułu trzyletnich wypowiedzeń na rok 2008:

Trzyletnie wypowiedzenia		Trzyletnie wypowiedzenia wnioski zweryfikowane negatywnie	
Ilość wniosków objętych procedurą tworzenia list	316	Brak reakcji na wezwanie	112
Przyznanie lokalu na podstawie wyroku sądowego (wyklucza to staranie się na podstawie trzyletniego wypowiedzenia)	63	Przekroczenie kryterium dochodowego	8
Ilość wniosków pozytywnie zweryfikowanych	110	Posiadanie tytułu prawnego do innej nieruchomości	6
Ilość wniosków objętych projektami list	110	Inne (np. nieskuteczność wypowiedzenia)	17
Procent wniosków objętych projektami	100,00%		

Na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w ramach realizacji list mieszkaniowych na rok 2008 zostało przeznaczonych około 250 lokali (a w tym 21 na przeprowadzenie zamian z urzędu). Powyższy szacunek oparto o przewidywania w zakresie inwestycji mieszkaniowych Gminy Miejskiej Kraków na lata 2008-2009, a także planowane odzyskiwanie lokali już wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Powyższą symulację przedstawiają poniższe tabele:

Pozyskanie przez GMK lokali mieszkalnych w latach 2008-2009				
Rok	Inwestycje	Rynek wtórny	"Odzyskany" własny zasób	Ilość lokali - razem
2008	278	0	125	403
2009	0	0	126	126
Razem:	278	0	251	529

Planowane rozdysponowanie zasobu mieszkaniowego GMK w latach 2008-2009	
Pomoc obligatoryjna - realizacja wyroków sądowych nakazujących dostarczenie lokalu, decyzji PINB	300
Pomoc fakultatywna	229
Razem:	529

Zestawienie obrazujące realizację pomocy mieszkaniowej (wraz z ilością zrealizowanych wyroków) w poszczególnych latach:

Rok	Listy mieszkaniowe, Pomoc fakultatywna	Wyroki sądowe
2006	233	171
2007	139	112
I półrocze 2008	36	101
RAZEM	408	384

Należy przy tym podkreślić, iż Gmina Miejska Kraków udziela pomocy mieszkaniowej wyłącznie w formie dostarczenia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, na okres nie dłuższy niż 5 lat, z możliwością przedłużenia umowy najmu na kolejny okres.

Przedłużenie umów najmu na kolejny okres jest uzależnione od:

1. Braku zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
2. Spełnienia kryterium niskich dochodów,
3. Braku informacji o zachowaniach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego,
4. Braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (sprawdzana jest aktualna sytuacja danej osoby na terenie Gminy Miejskiej Kraków i powiatów sąsiadujących z Krakowem).

Istnienie dodatkowa możliwość wynajęcia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu (a więc nie jest to własność gminy), pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków w zamian za wyremontowanie danego lokalu. Procedura wynajęcia tego typu lokali oparta jest o przetarg, w ramach którego licytuje się stawkę przyszłego czynszu.

Nowi najemcy po wyremontowaniu lokali, będą mogli zaliczyć część kosztów remontów na poczet czynszu. Istnieje tutaj jednak potencjalna możliwość „powrotu” właścicieli, co może narazić osobę która wynajęła w ten sposób mieszkanie na wypowiedzenie umowy najmu.

Wskazania wymaga również, iż zakładowe budynki mieszkalne były przejmowane przez Gminę Miejską Kraków zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U Nr 119, poz. 567 z późn. zm.). Po przejęciu tego rodzaju budynków, w odniesieniu do znajdujących się w nich lokali, stosowano stawki czynszowe obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Ponadto od dnia 5 lutego 2005 r., tj. od dnia wejścia w życie art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U z 1964 r., Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), dodanego przez art. 1 pkt 194 lit. b ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804), nie istnieje już tzw. „eksmisja na bruk”. Zgodnie z tym przepisem „Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie”.

W związku z powyższym podniesione wobec Gminy Miejskiej Kraków zarzuty,

w szczególności „bezдушnego kamienicznika”, nie znajdują uzasadnienia ze względu na to, iż rozwiązania przyjęte w Gminie są zgodne z powszechnie obowiązującym prawem. Dodatkowo należy podkreślić, iż w zakresie czynszów uwzględniają one możliwości zarobkowe lokatorów, o czym świadczy wprowadzony system jego obniżek.

Zastępca Prezydenta
Miasta Krakowa

Elżbieta Łęcznarowicz