

ZARZĄDZENIE Nr 1784/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 30 czerwca 2021r.

w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378; z 2021 r. poz. 1038), art. 7 ust. 1 - 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11) w związku z Rozdziałem II Działem II Oddziałem II załącznika Nr 1 do uchwały Nr LIV/1486/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 – 2025 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r. poz. 1882) oraz § 3 ust. 3 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 (t.j. Dz. Urz. Woj. Małop. z 2019 r. poz. 9006; z 2021 r. poz. 1160) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Zarządzenie określa tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

2. Wnioski o obniżenie czynszu składa się w siedzibie właściwego wynajmującego lub za pośrednictwem poczty.

§ 2. 1. Obniżka czynszu nie znajduje zastosowania do umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń.

2. Obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w szczególności w aukcjach, przetargach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie.

3. Obniżka czynszu nie znajduje zastosowania w stosunku do stawki czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§ 3. 1. Ustala się następujące progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu:

1) dla gospodarstw wieloosobowych:

- a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 100% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 70%,
- b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 100% do 125% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 50%,
- c) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 125% do 150% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 35%,
- d) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 150% do 175% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 25%;

2) dla gospodarstw jednoosobowych:

- a) przy dochodzie do 125% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 70%,
- b) przy dochodzie powyżej 125% do 175% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 50%,
- c) przy dochodzie powyższej 175% do 225% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 35%,
- d) przy dochodzie powyżej 225% do 250% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 20%.

2. Obniżki czynszu udziela się w maksymalnej wysokości ustalonej dla danego progu dochodowego z zastrzeżeniem warunków zawartych w ust. 4 i ust. 5.

3. Jeżeli najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy lub dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę do czynszu, ustala się minimalną stawkę czynszu po zastosowaniu obniżki, która nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu powiększona o część dodatku mieszkaniowego lub dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę do czynszu (otrzymywanego na dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu), odpowiadającą kwocie czynszu w ogólnej kwocie opłat za użytkowanie lokalu (obowiązującej w dniu złożenia wniosku o obniżenie czynszu) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Jeżeli minimalna stawka czynszu po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 3 jest większa od stawki czynszu po zastosowaniu maksymalnej wysokości obniżki (dla danego przedziału dochodowego), o której mowa w ust. 1, ostateczna wysokość obniżki czynszu stanowi procentowo wyrażoną wartość różnicy stawki czynszu, o której obniżenie ubiega się najemca i minimalnej stawki czynszu po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 3.

5. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 4. 1. Obniżki czynszu udziela się najemcy na jego wniosek.

2. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy przebywającemu w domu pomocy społecznej; młodzieżowym ośrodku wychowawczym; schronisku dla nieletnich; zakładzie poprawczym; zakładzie karnym; areszcie śledczym; szkole, w tym szkole wojskowej, jeżeli instytucje te zapewniają nieodpłatne pełne całodobowe utrzymanie.

3. Uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest wynajmujący.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

5. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący, na wniosek najemcy, ponownie udziela obniżki czynszu na kolejny dwunastomiesięczny okres, którego bieg rozpoczyna się nie wcześniej niż od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu wygaśnięcia dotychczasowej obniżki czynszu.

6. Za dzień złożenia wniosku przyjmuje się datę złożenia wniosku w siedzibie wynajmującego lub datę nadania wniosku w placówce pocztowej.

7. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartymi z właściwym wynajmującym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach. Niedochowanie warunków porozumienia lub ugody jest równoznaczne z odstąpieniem od udzielonej obniżki czynszu w terminie na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło zerwanie porozumienia.

§ 5. 1. Najemca ubiegając się o obniżkę czynszu, obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Najemca spełniający warunek, o którym mowa w § 4 ust. 5 składa deklarację o wysokości dochodów najwcześniej za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc, w którym wygasa dotychczas obowiązująca obniżka czynszu.

3. Najemca ubiegający się o obniżenie czynszu obowiązany jest do złożenia wraz z wnioskiem i deklaracją, o której mowa w ust. 1 i 2 dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.

4. Jeżeli wniosek nie czyni zadość przepisom niniejszego zarządzenia wzywa się wnioskodawcę do usunięcia braków w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania pisemnego wezwania. Nieusunięcie tych braków w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

5. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. W okresie obowiązywania obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 6.

8. O przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu wynajmujący powiadamia najemcę na piśmie.

§ 6. 1. Za dochód, o którym mowa w § 5 ust. 1, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 111, ze zm.).

2. W przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 333).

3. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, ustala się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego.

4. W przypadku ustalania dochodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, ze zm.) przyjmuje się dochód miesięczny w wysokości 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie, w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny, o którym mowa w art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123, 2320, z 2021 r. poz. 255.)

5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o obniżenie czynszu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach, o których mowa w § 4 ust. 2.

§ 7. 1. Wynajmujący może wnioskować do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.

2. Wywiad przeprowadzają upoważnieni przez Prezydenta Miasta Krakowa pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie.

3. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzania wywiadu środowiskowego.

§ 8. 1. Najemcy, który nie złożył deklaracji, o której mowa w § 5 ust. 1 i 2 lub nie dostarczył na żądanie wynajmującego zaświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

2. Jeśli wywiad środowiskowy, o którym mowa w § 7, nie został przeprowadzony z winy najemcy, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty otrzymanego obniżenia czynszu.

3. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego wynajmujący ustalił, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

4. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 9. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na wysokość przyznanej obniżki czynszu.

§ 10. Do wniosków o obniżenie czynszu złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się przepisy, o których mowa w § 13.

§ 11. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się właściwym podmiotom wykonującym funkcję wynajmującego w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

2. Koordynatorem ustala się Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa.

§12. Tracą moc: zarządzenie Nr 442/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zarządzenie Nr 481/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 lutego 2021 r. zmieniające zarządzenie Nr 442/2018 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 13. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2021 r.