



Rewolucja w mieszkaniach komunalnych - polemika

2012-10-12

W nawiązaniu do artykułów Pani Agnieszki Maj „Rewolucja w mieszkaniach komunalnych: uwolnią czynsz” (Dziennik Polski z 11.10.2012 r.) oraz „Czynsze pójdą w górę” (Polska Gazeta Krakowska z 11.10.2012 r.)

wyjaśniam: podjęta 10 października 2012 r. uchwała w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, jest aktem programowym, kierunkowym o dużym stopniu ogólności, określającym główne cele i kierunki działania, a nie konkretne rozwiązania. W projekcie zawarto jedynie propozycje kształtowania stawek czynszowych uwzględniając zarówno potrzeby Gminy, jak i możliwości finansowe danego gospodarstwa domowego. Narzędziem wdrażania Polityki mieszkaniowej, a zarazem programem sektorowym jest Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017. Warto przy tym zaznaczyć, iż zgodnie

z § 9 obecnie obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012 najwyższa stawka czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków nie może być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego. Wieloletni program dopuszcza ustalenie najwyższej stawki czynszowej poniżej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego w przypadku, gdy podwyższenie stawki czynszu w oparciu analizę uzyskanego w roku poprzednim przychodu z tytułu czynszu najmu lokali, w stosunku do poniesionych w tym okresie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, a także w oparciu o analizę przewidywanych w bieżącym roku wielkości oraz o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wskazanego powyżej, okazałoby się niezasadne.

Podjęta 10 października 2012 r. uchwała w sprawie Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków złagodziła obowiązujące przepisy poprzez wprowadzenie w zakresie polityki czynszowej bardziej elastycznego zapisu zgodnie z którym „Należy również dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym aktualizację stawek czynszu najmu”.

Tym samym wskazana stawka ma być bowiem przedmiotem dążeń, a nie bezwzględnie obowiązywać. Ukształtowanie wysokości czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej jest jedynie postulatem, którego realizacja będzie uzależniona od sytuacji społeczno-gospodarczej i możliwości finansowych gospodarstw domowych najemców. Czynsze powinny pozwalać na utrzymanie mieszkaniowego



**Magiczny
Kraków**

zasobu w dobrym stanie technicznym. Jednocześnie zgodnie z założeniami Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków będzie rozbudowywany system obniżek, co umożliwi dostosowanie jego wysokości do możliwości finansowych najemców, gdyż głównym kryterium przyznania obniżki jest wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego. Warto przy tym wskazać, iż w podjętej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń zostały ustalone nowe, wyższe niż obecnie obowiązujące progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.

W świetle powyższych wyjaśnień nie można zgodzić się ze stwierdzeniem „Szykuje się duża zmiana dla lokatorów miejskich kamienic. Czynsz ma sięgać stawek obowiązujących na wolnym rynku. Najbiedniejsi będą jednak mogli liczyć na ulgi w opłatach.”

p.o. Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa

Natasza Kucharska