



Dobre Praktyki w Eurocities

2011-11-15

Program zamian lokali mieszkalnych został zgłoszony przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa do konkursu dot. dobrych praktyk, organizowanego przez Eurocities. Warto dodać, że system zamian otrzymał już I nagrodę w konkursie „Samorządowy Lider Zarządzania 2010” w kategorii usług komunalnych, który był organizowany przez Związek Miast Polskich przy wsparciu Norweskiego Systemu Finansowego.

W ramach działań realizowanych przez Wydział Mieszkalnictwa wdrożono w ostatnich latach – z dużym sukcesem – działania dotyczące zamian lokali mieszkalnych. W efekcie ciągłego udoskonalania istniejącego systemu, aktualnie funkcjonuje kilka procedur umożliwiających przeprowadzenie pomiędzy najemcami

(i właścicielami) zamiany mieszkań. Są to:

1. Bank zamian – skrzynka kontaktowa, umożliwiająca bezpłatnie przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny.
2. Program zamian – oferta skierowana do najemców mieszkań komunalnych, pozwalająca na zamianę aktualnie zajmowanego lokalu na lokal większy i o wyższym standardzie, po zagwarantowaniu, iż są w stanie go utrzymać.
3. Dobrowolne zamiany mieszkań – zamiany pomiędzy osobami, którym przysługuje tytuł prawny do dysponowania lokalem mieszkalnym. Urząd Miasta Krakowa pośredniczy w nich w sytuacji, gdy co najmniej jedna ze stron jest najemcą lokalu komunalnego.
4. Zamiany osób zadłużonych – zamiany pomiędzy osobami, z których jedna jest (lub była) najemcą lokalu komunalnego, które jest zadłużone, w zamian za spłatę zadłużenia przez kontrahenta zamiany.
5. Zamiany „z urzędu” – zamiany skierowane do osób, które z różnych przyczyn (wiek, niepełnosprawność, niskie dochody) nie mogą utrzymać lub korzystać z zajmowanego lokalu komunalnego.

Zamiany mieszkań są swoistego rodzaju „wentylem bezpieczeństwa” dla gminnego zasobu mieszkaniowego (a także – pośrednio – dla innych zasobów mieszkaniowych). Pozwalają w szybki i prosty sposób dopasować istniejącą sytuację rodzinną i finansową danej osoby/rodziny do sytuacji mieszkaniowej, a w efekcie ograniczyć niekorzystne efekty braku takiego dopasowania (zadłużanie, wykluczenie społeczne, tworzenie „slumsów”, eksmisje itd.).

Prezentowane rozwiązanie jest przede wszystkim rozwiązaniem kompleksowym. Gmina Miejska Kraków posiada dzięki temu ofertę dla każdego mieszkańca, niezależnie od jego sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i finansowej:

W efekcie zaoferowania 122 mieszkań w ramach „Programu zamian” uzyskano identyczną liczbę lokali mieszkalnych, których cena rynkowa jest porównywalna z kosztami wydatkowanymi przez Gminę Miejską Kraków. Uzyskanie lokali rozproszonych, o stosunkowo niskim standardzie jest z punktu widzenia gminy bardzo korzystne, bowiem lokale socjalne



można pozyskać tylko i wyłącznie w ramach własnego zasobu. Wartość uzyskanych mieszkań można oszacować na ponad 24 milionów złotych (przy założeniu średniej wielkości mieszkania na 45 m² i cenie 4500 zł/m²).

Jednocześnie 122 rodziny uzyskały możliwość zamieszkania w lokalach większych, o dużo wyższym standardzie niż dotychczas zajmowane.

Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała już kwotę 1.174.029,00 zł. (stan na dzień 14.11.2011 r.). Kilkadziesiąt rodzin uniknęło w ten sposób postępowania egzekucyjnego oraz dostało „drugą” szansę.

Łączny bilans osiągniętych (jak i planowanych w przyszłości) korzyści (zarówno

w aspekcie finansowym, jak i społecznym) w porównaniu z poniesionymi nakładami jest bardzo korzystny dla Gminy Miejskiej Kraków oraz jej mieszkańców. (JD).