



W przyszłym roku zmiana stawek czynszowych

2019-10-15

Od 1 maja 2020 r. zmieniają się stawki czynszowe z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali stanowiących własność Skarbu Państwa. We wtorek, 15 października prezydent miasta Krakowa zawiadomił Radę Miasta Krakowa, że w środę, 30 października podpisze stosowne zarządzenie w tej sprawie.

Zgodnie z uchwalonym w 2017 r. Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023 należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej.

W zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się łącznie **około 15 000 mieszkań**, w tym ponad **11 100 mieszkań komunalnych i 3 882 mieszkania socjalne**. Ich najemcy będą zawiadamiani przez Zarząd Budynków Komunalnych o wypowiedzeniu dotychczasowych stawek czynszu i wprowadzeniu nowych. Ze względu na skalę przedsięwzięcia, będzie to trwało do trzech miesięcy, czyli do końca stycznia 2020 r. Po tym terminie będzie obowiązywał 3-miesięczny okres przerwy, a z dniem 1 maja 2020 r. zaczną obowiązywać nowe stawki.

Ostatnia podwyżka stawki czynszowej miała miejsce w 2008 r. Po wprowadzeniu zmian, czyli od maja 2020 r. **najniższa stawka czynszu w Krakowie będzie wynosić 4,90 zł** za 1 m², a **najwyższa – 12,52 zł za 1 m²** (obecnie to 7,87 zł za 1 m²). Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wyniesie z kolei 2,45 zł za 1 m².

Z czego wynikają nowe stawki?

– Ostatnia podwyżka czynszów odbyła się 12 lat temu. Ponieważ idą dość trudne czasy dla budżetu samorządu, miasto nie może już dłużej pokrywać deficytu w zakresie mieszkalnictwa. Potrzebujemy też pieniędzy, aby przyspieszyć remonty pustostanów. Co więcej, o zmianę czynszów w lokalach Skarbu Państwa prosi nas wojewoda i nie jesteśmy w stanie ich wprowadzić inaczej niż równolegle ze zmianami czynszów w lokalach komunalnych i socjalnych – mówił podczas konferencji prasowej Bogusław Kośmider, zastępca prezydenta Krakowa ds. obsługi mieszkańców i dodał, że dzięki zmienionym stawkom tylko w przyszłym roku dochody w mieszkalnictwie wzrosną nawet o 15 mln zł.

Nowe stawki wynikają wprost z przyjętego uchwałą Rady Miasta Krakowa Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023. Zgodnie z nim, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wysokość stawki czynszu najmu ma być obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.



Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego z 26 marca 2019 r. od 1 kwietnia 2019 roku do 30 września 2019 roku, wysokość tego wskaźnika dla miasta Krakowa wynosiła 5008 zł. Zatem 3% wartości odtworzeniowej lokalu to 12,52 zł za 1 m². 27 września ukazało się nowe Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego, w którym wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa wynosi 5610 zł. Zatem 3% wartości odtworzeniowej lokalu to 14,03 zł za 1 m². Znaczny wzrost wskaźnika (z 12,52 zł za 1 m² na 14,03 zł za 1 m²) sprawi, że podwyżka stawek czynszów byłaby znacznie większa gdyby wprowadzić ją później, czyli po ogłoszeniu kolejnego obwieszczenia Wojewody Małopolskiego za pół roku.

Potrzebę podniesienia stawek w lokalach stanowiących własność Skarbu Państwa postulował Wojewoda Małopolski w piśmie z 3 grudnia 2018 r. skierowanym do Prezydenta Miasta Krakowa.

- W obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej oraz przy zastosowanych przez rząd programach pomocowych, dochody wielu gospodarstw domowych uległy poprawie, a rosnące koszty utrzymania lokali (w tym podatek od nieruchomości, koszty energii, koszty centralnego ogrzewania pomieszczeń wspólnych, koszty utrzymania zieleni, obowiązkowe przeglądy itp.) powinny uwzględniać podwyżki czynszów. Natomiast gospodarstwa domowe o niskich dochodach mają szeroki wachlarz pomocy wielu oferowanych i finansowanych przez budżet państwa form pomocy społecznej – argumentuje wojewoda.

Od ostatniej podwyżki czynszów komunalnych wzrosło przeciętne wynagrodzenie (z 2 691,03 zł w 2007 r. do 4 585,03 zł w ubiegłym roku), co roku rośnie też płaca minimalna, dlatego proponowany wzrost stawek może być łagodzony przez ogólny wzrost dochodów mieszkańców.

Większe środki na remonty

- Mamy 1402 osoby oczekujące na mieszkanie z gminnego zasobu, a czas oczekiwania to czasem 4 lata. Zmieni się to niebawem m.in. właśnie dzięki zwiększeniu nakładów na remonty, a także oddaniu już w przeciągu dwóch najbliższych lat 568 lokali, które budujemy – mówił Andrzej Poznański, dyrektor wydziału mieszkalnictwa UMK.

Podwyżki są niezbędne, by miasto mogło inwestować w remonty lokali, a także przystosować do zamieszkania nowo pozyskane lokale. W 2018 r. wpływy z opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wynosiły 39 152 341 zł, a koszty utrzymania - 64 540 065 zł. Oznacza to, że miasto w znacznym stopniu pokrywa koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego (w ubiegłym roku była to kwota ok. 25,4 mln zł), albo rezygnuje z robót remontowych, których wykonanie jest zasadne. Aktualnie 17% budynków, w których położone są gminne lokale mieszkalne, jest w złym stanie technicznym, a 52% w średnim stanie technicznym. Obiekty wymagają termomodernizacji, wymiany okien, nowych elewacji, remontów dachów, klatek schodowych, zmiany instalacji centralnego ogrzewania czy ich regulacji. Zwiększone dochody z tytułu podwyżek stawek czynszowych pozwolą zatem na przeznaczenie większej puli środków finansowych na remonty pustostanów, remonty budynków i remonty lokatorskie.

Pomoc dla mieszkańców o niskich dochodach



O różnych formach pomocy dla mieszkańców w obliczu rosnących stawek czynszowych mówiła z kolei Katarzyna Zapał, dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. – W powiadomieniach o zmianach, które będziemy dostarczać mieszkańcom w grudniu i styczniu przyszłego roku, znajdą się informacje o wszystkich oferowanych przez Gminę Miejską Kraków formach pomocy mieszkaniowej dla lokatorów, a także wszystkich jednostkach, które zajmują się rozpatrywaniem wniosków. Najważniejszą formą jest obniżka czynszu na wniosek mieszkańca udzielana na 12 miesięcy z możliwością jej przedłużenia. Do tego dochodzą dodatki mieszkaniowe, zryczałtowane dodatki energetyczne, świadczenia socjalne, rzeczowe i pieniężne, oraz cała gama form pomocy dla tych mieszkańców, którzy są zadłużeni – wylicza dyrektor Katarzyna Zapał.

Stosowany przez Gminę Miejską Kraków system obniżek czynszu waha się od 20 do nawet do 70% jego wartości. Głównym kryterium przyznania obniżki jest wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu zostały określone w uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. W projekcie nowelizacji ww. uchwały przewiduje się utrzymanie dotychczasowych progów dochodowych uprawniających do obniżek czynszów.