

Bank Zamian

Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa prowadzi tzw. Bank Zamian, z którego korzystanie jest bezpłatne. Dobrowolna zamiana może nastąpić w sytuacji, gdy co najmniej jeden z zainteresowanych jest najemcą lokalu znajdującego się w gminnym zasobie. Drugim kontrahentem może być dowolna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu (własność, spółdzielcze prawo do lokalu lub najem w Towarzystwie Budownictwa Społecznego). W roku 2007 wprowadzono możliwość zamiany poprawiającej warunki mieszkaniowe. Przeznaczono na nie lokale pozyskane w nowych lub zmodernizowanych budynkach.

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 7 lutego 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.), należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W ramach realizowanych działań Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa prowadzi tzw. Bank Zamian. Jest to rodzaj skrzynki kontaktowej, umożliwiającej przekazywanie informacji pomiędzy osobami, które wyrażą chęć zamiany zajmowanego lokalu na inny. Korzystanie z Banku Zamian jest bezpłatne i zapewnia dostęp do szczegółowych danych osobowych dotyczących wielkości mieszkania, jego struktury oraz adresów i telefonów kontaktowych ewentualnych kontrahentów zamiany. Ogłoszenia (ważne jeden rok od daty ich wpływu) są publikowane w Internecie (www.bip.krakow.pl) oraz dostępne w siedzibie Wydziału Mieszkalnictwa. Dokładne dane adresowe i telefoniczne (w tym numer lokalu oraz numer kontaktowy) są udostępniane dopiero po złożeniu oferty.

Zamiany dobrowolne, zamiany zadłużonych

Urząd Miasta Krakowa pośredniczy przy przeprowadzeniu dobrowolnej zamiany w sytuacji, gdy co najmniej jeden z zainteresowanych jest najemcą lokalu znajdującego się w gminnym zasobie. Drugim kontrahentem może być dowolna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu (może to być np. własność lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu, najem w TBS).

Do skorzystania z Banku Zamian zapraszane są szczególnie osoby zajmujące zadłu-



Budynki przy ul. Magnolii, oferowane w ramach Programu Zamian



i budynki przy ul. Jana Kantego Przyzby.

zione lokale komunalne lub te, które utraciły tytuł prawny z powodu zadłużenia za opłaty związane z korzystaniem z lokalu bądź posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego z zasobu gminy. Znowelizowane prawo miejscowe umożliwia bowiem publikowanie danych dotyczących istniejącego zadłużenia (po uzyskaniu na to zgody osób zadłużonych) wraz z możliwością „przywrócenia” tytułów prawnych osobom, którym w gminnym zasobie wypowiedziano umowę najmu lub które posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny. „Przywrócenie” tytułu prawnego może nastąpić jednak dopiero po spłacie całości zadłużenia oraz kosztów sądowych bezpośrednio na mieszkanie kontrahenta, a więc pominięty zostanie etap przywrócenia tytułu prawnego na zadłużone mieszkanie - czyli etap, w którym dana osoba mogłaby się „rozmyślić”. Wprowadzony został rachunek powierniczy, który zagwarantuje osobie spłacającej zadłużenie, iż w przypadku rezygnacji kontrahenta z zamiany zostaną zwrócone wpłacone przez nią pieniądze.

Program Zamian

W roku 2007, mając na uwadze zasady racjonalnej gospodarki zasobem lokali komunalnych, Gmina Miejska Kraków postanowiła poszerzyć spektrum dokonywanych zamian i przeznaczyć mieszkania pozyskane w nowych lub zmodernizowanych budynkach na polepszenie warunków mieszkaniowych osób, które nie mogą ubiegać się o zamianę lokalu z powodu niespełnienia kryterium niskich dochodów, natomiast osiąganymi dochodami gwarantują systematyczne spłacanie należności związanych z najmem nowego mieszkania (Uchwała Nr XXIV/288/07 z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2007 roku, Nr 850 poz. 5589).



Budynki przy ul. Cieślowskiego, oferowane w ramach Programu Zamian.

Dzięki nowym uregulowaniom, wystawione do konkursu mieszkania zostały zasiedlone przez osoby dające rękojmię należytej dbałości o objęty lokal. W celu ustalenia kręgu osób, z którymi mogą zostać zawarte umowy najmu, określono warunki, jakie powinni spełniać przyszli najemcy. W związku z tym wprowadzono regulamin konkursu ofert w sprawie dobrowolnych zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na lokale położone w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez samorząd. Rozwiązania przyjęte w regulaminie, tj. uzyskanie opinii administratora lokalu o przestrzeganiu porządku domowego w dotychczasowym miejscu zameldowania oferenta, udział przedstawicieli rad dzielnic Krakowa w posiedzeniach Komisji, a także spełnienie kryterium braku zaległości czynszowych w okresie trzech lat poprzedzających dzień złożenia oferty, sprzyjają zapewnieniu właściwej selekcji ofert pod kątem zapobieżenia niepożądanym problemom społecznym.

Konkurs przeprowadzany jest okresowo w ramach kolejnych edycji, co jest uzależnione od terminu pozyskania lokali, które mogą być przeznaczone na zamianę oraz aktualnych potrzeb w tym zakresie. Ostatnia edycja konkursu była już czwartą z kolei.

Do tej pory wydano 139 skierowań do zawarcia umowy najmu:

- 82 skierowania, w wyniku I edycji konkursu (złożono 126 ofert),
- 28 skierowań, w wyniku II edycji konkursu (złożono 57 ofert),
- 12 skierowań, w wyniku III edycji konkursu (złożono 32 oferty),
- 17 skierowań, w wyniku IV edycji konkursu (złożono 38 ofert).

Wentyl bezpieczeństwa

Dobrowolne zamiany mieszkań są swoistego rodzaju „wentylem bezpieczeństwa” dla

gminnego zasobu mieszkaniowego, a także pośrednio dla innych zasobów mieszkaniowych. Pozwalają w dość szybki i prosty sposób dopasować istniejącą sytuację rodzinną i finansową do sytuacji mieszkaniowej. Zamiany pomiędzy osobami samotnymi, bądź niewielkimi gospodarstwami domowymi z dużymi mieszkaniami z większymi rodzinami, zamieszkującymi w stosunkowo małych lokalach, racjonalizują gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Przeprowadzenie dobrowolnej zamiany przez osoby posiadające zadłużone lokale czynszowe pozwala na:

- pozbycie się długów związanych z zaległościami czynszowymi (dług, nawet w momencie wykonania eksmisji, nie jest umarzany i może być w dalszym ciągu dochodzony na drodze komorniczej),
- uzyskanie mieszkania z umową na czas nieoznaczony, a nie lokalu socjalnego, z możliwością (pod pewnymi warunkami) jego wykupu od gminy,
- uzyskanie lokalu trochę większego niż lokal socjalny (5 metrów kw. powierzchni mieszkalnej na osobę) i w lepszej lokalizacji,
- nowy start w życiu.

Ceną zamiany jest mniejszy lokal (zwykle dużo tańszy w utrzymaniu) i w innej lokalizacji.

W latach 2004-2008 przeprowadzono łącznie 273 dobrowolne zamiany lokali komunalnych. Dotychczasowym efektem Programu było uzyskanie przez Gminę Miejską Kraków 122 mieszkań o niskim bądź średnim standardzie, położonych w rozproszonych budynkach, które zostały przeznaczone na realizację wyroków eksmisyjnych zobowiązujących gminę do dostarczenia lokali socjalnych.

Opracowanie: Wydział Mieszkalnictwa
Urzędu Miasta Krakowa