

ZASADY STOSOWANIA OBNIŻEK CZYNSZU W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

Obniżka czynszu jest formą pomocy skierowaną do najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, którzy nie są w stanie uiszczać czynszu nieobniżonego przy wykorzystaniu własnych zasobów finansowych.

Zasady stosowania obniżki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:

Obniżka czynszu nie jest uzależniona od powierzchni lokalu mieszkalnego.

Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych i nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie.

Obniżki czynszu udziela się najemcy na jego wniosek.

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

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

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

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.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku. W sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

Za dochód, o którym mowa powyżej, uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się:

- a. świadczeń pomocy materialnej dla uczniów,
- b. dodatków dla sierot zupełnych,
- c. jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka,
- d. dodatku z tytułu urodzenia dziecka,
- e. pomocy w zakresie dożywiania,
- f. zasiłków pielęgnacyjnych,
- g. zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
- h. jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
- i. dodatku mieszkaniowego,
- j. dodatku energetycznego,
- k. zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomodzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.,
- l. świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 693 z późn. zm.),
- m. świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2017 r. poz. 1851 z późn. zm.),
- n. dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697 z późn. zm.)

Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartym 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.

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

Wynajmujący, w okresie obowiązywania obniżki ma prawo do żądania od najemcy składania deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa powyżej.

Najemcy, który na żądanie wynajmującego, nie złożył deklaracji o wysokości dochodów lub nie dostarczył zaświadczenia, 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.

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

Wynajmujący może wnioskować do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o przeprowadzanie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.

Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego wynajmujący ustali, 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.

Jeżeli wywiad środowiskowy nie zostanie przeprowadzony z winy najemcy, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżki udzielonej wcześniej, odstępuje się od jej stosowania ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty otrzymanego obniżenia czynszu.

Stawka czynszu po przyznaniu dodatku mieszkaniowego i przy równoczesnym zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

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

Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu

Dochód w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 125% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 125% do 175% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 175% do 225% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 225% do 250% najniższej emerytury	do 20%
Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	do 25%

Procedura udzielania obniżek wraz z załącznikami

Szczegółowe informacje na temat obniżek czynszu:

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie: tel. 12 616 61 85

Podstawa prawna:

1. art. 7 ust. 2 - 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.)
2. § 3 ust. 3 uchwały Nr XXI/340/15 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 (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 2105 z późn. zm.)
3. uchwała Nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018 – 2023