



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2765/LXVIII//09

Kraków,

04. 05. 2009

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie możliwości rozliczania nakładów poniesionych przez najemców lokali użytkowych, zgłoszoną na LXVIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 15 kwietnia 2009 r., uprzejmie informuję:

Możliwość rozliczania w należnościach czynszowych nakładów finansowych poniesionych przez najemcę na remont wynajmowanego lokalu użytkowego przewidywała umowa na najem lokalu użytkowego stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie *ustalenia wzoru umowy najmu lokalu użytkowego oraz wzoru aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego (z późn. zm.)*, zgodnie z nowelizacją wprowadzoną uchwałą Nr 302/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2000 r. w sprawie *zmiany uchwał Zarządu Miasta Krakowa Nr 609/97, 611/97, 612/97, 760/97, 1124/97, 220/98*.

Przepisy te uprawniały Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie do sporządzenia i podpisania z najemcą (na jego pisemny wniosek) przed rozpoczęciem przez niego remontu wynajmowanego lokalu odpowiedniego porozumienia dotyczącego sposobu i wysokości refundacji wykonanych prac remontowych. Rozliczeniu mogły podlegać prace remontowe polegające na wymianie instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, oraz roboty w zakresie wymiany podłóg, stolarki otworowej, wymiany tynków, odgrzybienia co najmniej 30% powierzchni: ścian, podłóg, sufitów, pod warunkiem, że konieczność wykonania ww. prac remontowych w lokalu została stwierdzona przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przed ich rozpoczęciem.

Powyższy sposób rozliczania prac remontowych wykonywanych w zastępstwie wynajmującego przez najemcę w lokalu użytkowym został zakwestionowany przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Krakowie, która w piśmie znak: ZRP-0540/39/04 z dnia 21 października 2004 r. skierowanym do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stwierdziła, że mimo przewidywanej przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks

cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) możliwości zaliczania nakładów remontowych na poczet czynszu, w odniesieniu do majątku komunalnego istnieje szereg daleko idących ograniczeń wynikających z unormowań z zakresu finansów publicznych oraz zamówień publicznych.

W ocenie RIO te regulacje prawne nie zezwalają jednostce zarządzającej zasobem komunalnym, tj. Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie na podejmowanie decyzji o pozbawieniu gminy dochodów z mienia komunalnego stanowiącego dochód publiczny na podstawie art. 3 ust. 2 lit. b ówczesnie obowiązujących zapisów ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) w zamian za rozliczenie nakładów remontowych. Również rygory ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity z 2007 r.: Dz. U. Nr 223, poz. 1655, z późn. zm.) nie zezwalają na „omijanie” jej unormowań poprzez zezwolenie zlecenia wykonywania remontów przez samych najemców bez szczegółowego weryfikowania ich zakresu, zapotrzebowania oraz kalkulacji kosztów „w ciężar” przyszłych dochodów publicznych w postaci czynszu. W ocenie Regionalnej Izby Obrachunkowej tego rodzaju „kompensowanie” wzajemnych rozliczeń, aczkolwiek z pozoru wyglądające na korzystne, ze względu na niedostatki środków na prowadzenie remontów we własnym zakresie, może prowadzić do szeregu nadużyć, pozbawić gminę dochodów z mienia oraz łamać rygory narzucone przez cytowaną wyżej ustawę Prawo zamówień publicznych.

W związku z powyższym przy konstruowaniu zapisów zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w *sprawie zasad najmu lokali użytkowych* (tekst jednolity: zarządzenie Nr 2099/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 października 2006 r. w *sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych zmienionego Zarządzeniem Nr 1560/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 sierpnia 2006 roku*), które uchyliło uprzednio obowiązujące regulacje prawne, w tym uchwałę Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r., uwzględnione zostało stanowisko RIO i usunięto zapisy dotyczące rozliczania w czynszu nakładów finansowych wydatkowanych przez najemcę na remont lokalu.

Aktualnie obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Kraków przepisy dotyczące zasad najmu lokali użytkowych, wprowadzone w życie uchwałą Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w *sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal* oraz zarządzeniem Nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008 r. w *sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie* zawierającym przepisy wykonawcze do cytowanej wyżej uchwały, zezwalają jedynie na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego do wysokości kosztów eksploatacyjnych:

1. w okresie od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia rozpoczęcia przez najemcę działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres 45 dni kalendarzowych, oraz
2. w okresie wykonywania przez najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.

Ponadto zarządzenie dopuszcza możliwość przedłużenia okresu stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych (w przypadku, o którym mowa w pkt. 1) o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności gospodarczej w wynajętym lokalu użytkowym.

W świetle obowiązujących regulacji prawnych, jest to jedyna aktualnie forma czasowego obniżenia stawki czynszowej netto do wysokości kosztów eksploatacyjnych w okresie prowadzenia w lokalu użytkowym prac remontowych przez najemcę.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a