



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1711.4.2017

Kraków, dnia 13. 06. 2017

Pani
Katarzyna Zapal
Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych
w Krakowie

Wystąpienie pokontrolne

Podmiot kontrolowany: Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
Przedmiot kontroli: prawidłowość i zasadność wyrażania, od 2015 roku, zgód na obniżenie stawki czynszowej najmu lokali lub zwolnienia z obowiązku uiszczania należności czynszowych w związku z ich remontami.
Kontrolę przeprowadzono w terminie: 28.03.2017 r. - 12.05.2017 r.

I. Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

Działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w kontrolowanym obszarze, tj.:

1. udzielania zgód na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, dla najemców lokali użytkowych na okres przystosowywania lokalu do prowadzenia w nim działalności lub wykonywania remontu lub ulepszeń lokalu,
2. najmu lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu, wymagających przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku,

ocenia się pozytywnie z uwagami.

Pozytywna ocena wynika z faktu, iż w toku kontroli nie stwierdzono naruszenia prawa przy udzielaniu ulg, nie stwierdzono przypadków nieuzasadnionego udzielenia ulgi, czy nieprawidłowego jej rozliczenia.

W okresie objętym kontrolą ogólna liczba lokali użytkowych pozostających w zarządzie/administracji ZBK, wyniosła wg stanu na dzień:

- 31.12.2014 r. – 2.906,
- 31.12.2015 r. – 2.833,
- 31.12.2016 r. – 2.798.

Powyższe liczby nie obejmują lokali użytkowych przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych (przychodnie zdrowia, lokale rozproszone) oraz fortów nadzorowanych merytorycznie przez Referat ds. Lokali Przeznaczonych na Działalność Leczniczą i Fortów.

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.03.2017 r., ZBK na 400 lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji lub przetargu, w 167 przypadkach udzielił ulgi na okres pierwszych 45 dni trwania

umowy, a w 77 przypadkach na okres kolejnych 45 dni. W 53 przypadkach udzielono ulg na okres 60 dni na czas przeprowadzenia remontu w trakcie trwających już umów najmu.

W okresie objętym kontrolą w trybie szczególnym, tj. na podstawie § 38 Zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa, po wcześniejszym wykorzystaniu przez najemców ulg wynikających z § 11 ust. 1 i 2 tego zarządzenia, udzielono ulg najemcom 19 lokali użytkowych. Kontrolą objęto wszystkie ww. przypadki, z wyjątkiem 4 spraw, których akta wydane zostały Centralnemu Biuru Antykorupcyjnemu (Rynek Główny 29, ul. Szewska 24, ul. Św. Jana 2) oraz Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu (Sukiennice - Rynek Główny 3). Należy zauważyć, iż tryb ten zastosowany został w szczególnie uzasadnionych przypadkach, tj. w stosunku do lokali o złym stanie technicznym, przeznaczonych do kapitalnego remontu, położonych w zabytkowych kamienicach, wymagających uzyskania stosownych pozwoleń konserwatorskich i pozwoleń na budowę

Stosowany przez Gminę Miejską Kraków system obniżek stawek czynszowych najmu w związku z przystosowaniem lub utrzymaniem lokalu do celów prowadzenia w nim działalności gospodarczej lub użyteczności publicznej zapewnia równowagę pomiędzy obowiązkiem realizacji różnych zadań Gminy, w tym również wspierania rozwoju przedsiębiorczości, a prawidłowym gospodarowaniem mieniem i środkami publicznymi.

W wyniku przeprowadzonej kontroli formułuje się także następujące uwagi, z zaznaczeniem, iż pomimo pewnych niejednoznaczności w procedurze odnoszącej się do tematyki kontroli, praktyka stosowana przez Zarząd Budynków Komunalnych była co do zasady spójna i logiczna zarówno jak chodzi o rodzaj udzielanych ulg, jak i sposób naliczania czynszu i rozliczania ulg z tytułu nadpłaconego czynszu w należnościach bieżących.

Ad 1.

- 1) W zakresie przyjętych w Gminie Miejskiej Kraków regulacji:
- a) sformułowanie przepisu § 11 ust. 1 i 2 zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r., dotyczące dwóch rodzajów 45 dniowych ulg czynszowych może budzić wątpliwości interpretacyjne, gdyż przepis nie wprowadza wprost rozróżnienia, że 45 dniowa ulga (i możliwość jej przedłużenia o dalsze 45 dni) przeznaczona jest dla najemców, którzy dopiero zamierzają rozpocząć działalność w najmowanym lokalu komunalnym, natomiast 60 dniowa ulga na remont dotyczy najemców, którzy już taką działalność prowadzą. Wątpliwości interpretacyjne dotyczą w szczególności sytuacji, w których „nowy” najemca zamierza przeprowadzić remont w celu przystosowania lokalu do rodzaju działalności, przewidzianej w umowie najmu. Niemniej jednak stwierdzona w toku kontroli praktyka potwierdza, że ulga 60 dniowa była stosowana do podmiotów już prowadzących działalność w wynajmowanych od gminy pomieszczeniach, a ulga 45 dniowa do podmiotów, które umowę najmu dopiero zawierają.
- b) sformułowanie przepisu § 11 ust. 6 zarządzenia 2760/2013 dotyczącego sposobu rozliczania należności w związku z udzieloną ulgą; „przez okres stosowania ulgi” sugeruje, że najemca przez okres 45 lub 90 dni powinien wpłacać czynsz w pełnej wysokości, a „nadpłatę” wynikającą z zastosowania w tym okresie obniżonej stawki będzie mógł rozliczyć po tym okresie, co z kolei pozostaje w sprzeczności ze stwierdzeniem, że rozliczanie nadpłat następuje w „bieżących należnościach czynszowych”, gdyż jako takie należy traktować należności przypadające bezpośrednio po rozstrzygnięciu w sprawie przyznania ulgi. Stosowaną praktyką jest naliczanie pełnej stawki czynszu w sytuacjach jeżeli termin płatności przypada przed rozstrzygnięciem w sprawie ulgi, natomiast rozliczenie nadpłaty następuje w bieżącej należności tj. przypadającej po rozstrzygnięciu w sprawie ulgi, co należy uznać za postępowanie zasadne.
- c) procedura ZBK-14 opisana jako: *Obniżenie stawki czynszowej najmu netto w przypadku zawarcia umowy z najemcą (od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia*

rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych) wskazuje, iż reguluje ona jedynie sposób postępowania w sytuacji wniosku o tzw. „pierwszą” ulgę, czyli na okres pierwszych 45 dni - § 11 ust. 1 pkt 1, a jednocześnie w treści wprowadza wymóg dostarczenia określonych dokumentów, w przypadku gdy wnioskodawca składa wniosek o wydłużenie okresu ulgi o kolejne 45 dni - § 11 ust. 2.

- d) wymagania określone procedurą ZBK-15 *Obniżenie stawki czynszowej najmu netto w czasie trwania prac remontowych prowadzonych przez najemcę w lokalu użytkowym (przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych)* są nie do końca adekwatne do celu, na jaki przeznaczona jest ulga, czyli wsparcia najemcy w okresie, w którym z powodu koniecznego remontu (wykonywanego na jego koszt) nie może on prowadzić w lokalu działalności i uzyskiwać z tego tytułu przychodu. Procedura powinna wymagać wykazania nie tylko dokumentów potwierdzających konieczność wykonania przez najemcę prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym, ale również wykazania niemożności prowadzenia działalności w lokalu w tym okresie oraz prawidłowego przygotowania do wykonania remontu.
 - e) brak w procedurach ZBK-14 i ZBK-15 informacji, jakie ZBK podejmuje czynności lub uzyskuje dokumenty (np. wizja w lokalu) w celu rozpatrzenia wniosku o obniżenie stawki czynszowej, jak również weryfikacji okresu, na który ulga została udzielona.
- 2) W zakresie działań ZBK na podstawie skontrolowanej dokumentacji 20 lokali użytkowych, w tym 15 lokali w stosunku do których udzielona została ulga w trybie szczególnym, na podstawie § 38 zarządzenia nr 2760/2013:
- a) na najemców, którym wyrażano zgodę na obniżenie stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych na okres pierwszych 45 dni i następnie na okres kolejnych 45 dni, nakładano obowiązek przedłożenia, na co nie wskazują zapisy zarządzenia nr 2760/2013 PMK, w siedzibie ZBK faktur (rachunków) potwierdzających kwoty wydatkowane na remont oraz kosztorysów powykonawczych oraz protokołów odbioru prac (o ile takie będą sporządzane), pod rygorem cofnięcia ulgi, podczas gdy:
 - w przypadku ulgi na okres pierwszych 45 dni nie ma wymogu przedkładania żadnych dokumentów na potwierdzenie wniosku,
 - w przypadku ulgi na okres kolejnych 45 dni wymagane jest udokumentowanie niemożności rozpoczęcia działalności w lokalu w okresie pierwszych 45 dni trwania stosunku najmu, a nie wysokości nakładów poczynionych na lokal czy też faktu wykonania remontu; ponadto w takich przypadkach obowiązek „udokumentowania” winien mieć miejsce przed wyrażeniem zgody na obniżenie stawki czynszowej i winien taką zgodę warunkować.
 - b) wystąpiły przypadki, różnego zachowania przy rozpatrywaniu wniosków o udzielenie ulg czynszowych najemców, którzy zalegają z płatnościami z tytułu umowy najmu; w niektórych przypadkach udzielenie ulgi uzależniono od wcześniejszej spłaty długu, w niektórych udzielano ulg pomimo występowania zaległości (przepisy i procedura nie narzucają w tym zakresie żadnych wymogów).
 - c) w dwóch przypadkach, podejmowane działania w celu wsparcia najemcy w zakresie uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej na ingerencję w części wspólne nieruchomości, co warunkowało prowadzenie prac remontowych i rozpoczęcie działalności w lokalu przy ul. Szewskiej 15 oraz usunięcia przez zarządzającego nieruchomością przyczyn zalewania lokalu na rogu ul. Jagiellońskiej i Szewskiej) nie odniosły zamierzonego skutku.
- 3) Na podstawie wszystkich skontrolowanych przypadków stwierdzono, iż aktualnie obowiązujące zasady przyznawania ulg (okresy zastosowania ulg) nie są adekwatne w sytuacjach, w których najemca w celu przystosowania lokalu do prowadzenia działalności planuje przeprowadzić na swój koszt remont, na którego wykonanie wymagana jest, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zgoda wynajmującego. Czas potrzebny na rozpatrzenie wniosku o zgodę na remont, który wymaga m.in. rozpoznania przez Dział Techniczny ZBK, w tym dokonania wizji w lokalu jest zazwyczaj dłuższy (ok. miesiąca) niż

czas potrzebny na rozpatrzenie wniosku o przyznanie pierwszej ulgi. Powoduje to sytuacje, w których najemca w czasie, w którym korzysta już z obniżonej stawki, od daty podpisania umowy, nie może przystosowywać lokalu – rozpocząć remontu, ponieważ nie posiada na to jeszcze zgody wynajmującego. Po uzyskaniu zgody na remont najemcy pozostaje ok. 15 dni ulgi, w takim okresie nie jest on w stanie zgromadzić odpowiedniej dokumentacji, często np. pozwolenia konserwatorskiego, czy pozwolenia na budowę, a co dopiero wykonać prace remontowe. Realnie patrząc nie jest w stanie również wykonać tych czynności nawet w przypadku przyznania mu ulgi na kolejny okres 45 dni.

Ad 2.

W jednym przypadku (ul. Sobieskiego 16B/5) na 6 skontrolowanych lokali mieszkalnych stwierdzono niewystarczające udokumentowanie faktu, że remont nie został skończony w wynikającym z umowy przedwstępnej terminie z przyczyn nie leżących po stronie przyszłego najemcy.

II. Zalecenia:

1. Opracować projekt zmiany § 11 zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, tak aby w sposób wyraźny:
 - a) rozróżnione były rodzaje ulg oraz sytuacje, w których najemcy mogą się o nie ubiegać (ust. 1 i 2),
 - b) określone zostały zasady sposobu rozliczania należności czynszowych w związku z udzieloną ulgą (ust. 6).
2. Wprowadzić zmiany procedur zewnętrznych dotyczących obniżania stawki czynszowej najmu netto lokali użytkowych, tak aby:
 - a) precyzyjnie określały wymogi w zakresie działań i dokumentów uzyskiwanych od wnioskodawcy na każdym z etapów postępowania dotyczącego obniżenia stawki czynszowej najmu, mając na uwadze cel udzielenia ulgi – wsparcie najemców w okresie, w którym nie mogą prowadzić działalności w wynajętym lokalu użytkowym,
 - b) określały czynności podejmowane przez ZBK w toku rozpatrywania wniosków o obniżenie stawki czynszowej oraz w czasie zastosowania obniżek.
3. Wprowadzić w procedurach i stosować jednolite zasady przy procedowaniu spraw o obniżenie stawek czynszowych najemców, którzy zalegają z płatnościami wynikającymi ze stosunku najmu lokalu użytkowego.
4. Od najemców ubiegających się o obniżenie stawki czynszowej netto wymagać jedynie czynności i dokumentów określonych w aktualnych zarządzeniach Prezydenta Miasta Krakowa, procedurach zewnętrznych i umowach najmu.
5. Podejmować we współpracy z Wydziałem Mieszkalnictwa skuteczne działania w celu wspierania najemców lokali użytkowych w sytuacjach, w których konieczny jest udział wynajmującego np. w zakresie uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej na ingerencje w części wspólne nieruchomości czy uzyskiwanie określonych działań zarządcy nieruchomości.
6. Przeanalizować dotychczasowe zasady udzielania ulg i rozważyć potrzebę wyodrębnienia ulgi, której okres obowiązywania realnie odpowiadałby okresowi koniecznemu do prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia remontu, w sytuacji w której ZBK znany jest stan techniczny lokalu, zakres koniecznych remontów i status nieruchomości (np. obiekt zabytkowy, współwłasność wspólnoty).
7. Mając na uwadze, że podejmowane przez ZBK czynności weryfikujące sposób przeprowadzania przez przyszłego najemcę prac remontowych celem przystosowania lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m² do umówionego użytku, stanowią kluczowy

materiał niezbędny do rozpatrzenia wniosku o przedłużenie okresu obowiązywania umowy przedwstępnej najmu, prawidłowo i wyczerpująco dokumentować okoliczności dotyczące wykonywania remontu, tak aby możliwa była ocena czy jego niewykonanie w umówionym terminie nastąpiło z przyczyn niezawinionych przez przyszłego najemcę.

III. Osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 -7 – Katarzyna Zapał, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

IV. Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1 - 4 i 6 – do 29 września 2017 r.

Zalecenia nr 5 i 7 – od zaraz.

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych:

Do 6 października 2017 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK (zarządzenie Nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.) jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt. V wystąpienia pokontrolnego według wzoru określonego w załączniku nr 3 do ww. Regulaminu i przekazanie go do Biura Kontroli Wewnętrznej.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat,
2. aa.

Do wiadomości:

Pan Andrzej Kulig – Zastępca Prezydenta ds. Polityki Społecznej, Kultury i Promocji Miasta –
andrzej.kulig@um.krakow.pl