

**ZARZĄDZENIE NR 1201/2004**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 14.07.2004 r.**

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 752-757 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.), art. 4 ust.1 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz 733 z póź. zm.) oraz § 21 ust. 2 pkt. 7 uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2003 r. nr 382 poz. 4016) - zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Zasady określone w niniejszym zarządzeniu dotyczą budynków stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, według wykazu - stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia.
2. Właściciele nieruchomości, o których mowa w ust. 1 nie skorzystali z możliwości przywrócenia zarządu w trybie art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r. nr 120 poz. 787).
3. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1 nie stały się własnością Skarbu Państwa na podstawie innych przepisów.
4. Gmina Miejska Kraków zarządzając nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 prowadzi działania zmierzające do ustalenia właścicieli przedmiotowych nieruchomości oraz ich spadkobierców i przekazania im zarządu.
5. Zasady gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, określone w niniejszym zarządzeniu uwzględniają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757 K. c) jak również mają na celu ochronę praw lokatorów mieszkających w tych nieruchomościach.

§ 2.

Dla najemców zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w § 1 niniejszego zarządzenia i opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) czynsz regulowany, stawki czynszu za lokale mieszkalne

ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

### § 3.

1. Wyrażenie zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami w obrębie jednej nieruchomości przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu następuje wyłącznie z przyczyn uzasadnionych ekonomicznie.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali usytuowanych w odrębnych budynkach, o których mowa w § 1 niniejszego zarządzenia, może nastąpić jedynie z zastosowaniem stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego lub lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu z najemcami lokalu w tym budynku i z zastosowaniem stawki czynszu, o której mowa w ust. 2.

### § 4.

1. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań odszkodowawczych za bezumowne korzystanie z lokali.
2. Podstawę do określenia wysokości odszkodowania stanowią czynsze funkcjonujące na wolnym rynku dla lokali o podobnym standardzie i lokalizacji.

### § 5.

Ustalenie spornych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych następuje w drodze postępowania sądowego.

### § 6.

1. Wolne lokale mieszkalne wynajmuje się w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem niżej określonych zasad:
  - 1) cena wywoławcza za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert,
  - 2) osoba, której oferta została wybrana zobowiązuje się do wyremontowania lokalu we własnym zakresie, zgodnie z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt – określonym przez zarządcę nieruchomości,
  - 3) wykonanie remontu w zakresie ustalonym przez zarządcę nieruchomości jest podstawą do rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych przez najemcę,
  - 4) warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez przyszłego najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal,
  - 5) ulepszenie lokalu podnoszące jego standard wymaga zgody wynajmującego w formie umowy, określającej wzajemne rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń lokalu.
2. Warunki oddania w najem lokali mieszkalnych określa Regulamin - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 7.

Traci moc uchwała nr 311/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 5 kwietnia 1997 roku w sprawie remontów lokali mieszkalnych w budynkach pozostających w zarządzie gminy Kraków, a stanowiących własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu.

§ 8.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 9.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## Uzasadnienie

W zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, działającej poprzez Zarząd Budynków Komunalnych, pozostaje aktualnie 145 budynków stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu. W związku z tym koniecznym jest podjęcie aktywnych działań zmierzających do należytego zabezpieczenia interesów właścicieli, których nieruchomościami zarządza Gmina Miejska Kraków, jak również rozwiązanie problemu nie zasiedlonych mieszkań w tych budynkach, zwłaszcza w sytuacji niedoboru w Krakowie lokali mieszkalnych na wynajem. Przyjęcie proponowanych zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w powyżej wymienionych budynkach jest niezbędne. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) brak jest przepisów dotyczących zarządzania przez gminy nieruchomościami przejętymi na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe i w związku z tym w zarządzaniu tymi nieruchomościami można stosować wyłącznie przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Powyższe przepisy jednoznacznie nakładają na prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia obowiązek działania z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność. Obowiązkiem podstawowym jest działanie w interesie osoby tak zastępowanej. Korzyść dla niej z takiego działania musi być zarówno obiektywna, jak i subiektywna w tym znaczeniu, że podejmujący działanie musi postępować tak, jak najprawdopodobniej postąpiłaby w danej sytuacji ta osoba, której sprawą się zajął. Ma więc obowiązek kierować się domniemaną wolą tej osoby. Działanie w inny sposób, może narazić w przyszłości gminę na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

Elementem umożliwiającym prawidłowe zarządzanie „bez zlecenia” budynkami prywatnymi jest posiadanie środków finansowych na realizację niezbędnych remontów. Jednym ze sposobów podniesienia rentowności budynków pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, a stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu jest podniesienie w wyżej wymienionym zasobie czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Wynajmowanie lokali w budynkach pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, a stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu na zasadzie czynszu obowiązującego w zasobie Gminy Miejskiej Kraków może być uznane przez właściciela lub jego następcę prawnego jako działanie niekorzystne, gdyż art. 28 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego daje możliwość zastosowania stawek wyższych niż aktualnie obowiązujące w zasobie komunalnym.

W oparciu o wyżej wymieniony przepis właściciele nieruchomości mogą ustalać czynsze do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym.

Mając powyższe na uwadze koniecznym jest dokonanie zmian w obecnej polityce czynszowej Miasta i przyjęcie odrębnych zasad dla wyżej wymienionego zasobu. Zaproponowany w zarządzeniu sposób określania wysokości czynszu przygotowany został w oparciu o obowiązujący w zasobie komunalnym system oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych z zastosowaniem stawki maksymalnej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej w skali roku.

Załącznik nr 1  
do Zarządzenia nr 1201/2004  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 14.07.2004 r.

### Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego.

- I. 1. Dla każdego mieszkania ustala się ogólną ilość punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w załącznikach 1A-1E. Punkty te stanowią podstawę do ustalania kategorii mieszkania i wysokości czynszu – Załącznik 1F.
2. Stawka czynszu ulega obniżeniu ze względu na stan techniczny budynku – zgodnie z częścią IV załącznika 1B - do czasu jego poprawy.
3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny jest iloczynem stawki czynszowej dla danej kategorii mieszkania i powierzchni użytkowej lokalu.

$$c = Pw \times S$$

gdzie:

c = czynsz

Pw = powierzchnia użytkowa lokalu

S = stawka czynszu dla danej kategorii mieszkania

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Czynsz za powierzchnie wspólne mieszkań do których tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców należy ustalić proporcjonalnie do ilości osób.

- II. 1. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego określoną w kwestionariuszu – Załącznik 1A ustala się w oparciu o:
  - a) Załącznik 1B – Wartość punktowa cech uwzględnianych przy ocenie wartości użytkowej mieszkania i Załącznik 1C - instrukcja do wypełniania kwestionariusza dotyczącego ustalania wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
  - b) Załącznik 1D- wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego.
  - c) Załącznik 1E- Granice stref „S”, „A”, „B” i „C” .
2. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie tabeli – Załącznik 1F.

### III. Wykaz pojęć używanych w kryteriach oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego:

1. urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne – urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne oraz lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).
2. w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego trwałymi ścianami pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej i spłuczki.
3. łazienka - wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)
4. mieszkanie wspólne - lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawniających do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. lub innych przynależności.
5. kuchnia i ciemna kuchnia - pomieszczenie wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
6. wnęka kuchenna - część pomieszczenia (np. przedpokoj) wyposażona w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
7. poddasze - kondygnacja w obrysie dachu zawarta między najwyższym stropem a dachem budynku.
8. schody zabiegowe – schody, które nie posiadają spocznika (płyty spocznikowej) pomiędzy zmianą kierunku biegu schodów.

**KWESTIONARIUSZ DOTYCZĄCY USTALENIA WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU  
MIESZKALNEGO**

Lokal nr \_\_\_\_\_ w budynku nr \_\_\_\_\_ przy ulicy \_\_\_\_\_

o pow. użytkowej \_\_\_\_\_

Najemca \_\_\_\_\_

<b>LP.</b>	<b>RODZAJ CECH</b>	<b>PUNKTY</b>
1	2	3
	<b>Cechy lokalizacji budynku</b>	
1	Położenie budynku w strefie	
2	Uciążliwość lokalizacji	
3	Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej	
	<b>Cechy lokalizacji mieszkania</b>	
4	Usytuowanie w budynku	
5	Wejście do mieszkania	
6	Położenie na kondygnacji	
7	Komunikacja wewnątrz budynku	
8	Uciążliwość wewnątrz budynku	
	<b>Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania</b>	
9	Samodzielność mieszkania	
10	Wyposażenie mieszkania	
11	Dodatkowe pomieszczenia	
12	Wysokość mieszkania	
13	Wyposażenie w media	
14	Ogrzewanie mieszkania	
15	Utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne	
16	Stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy	
	<b>Razem punktów</b>	
	Stawka za 1 m <sup>2</sup> pow. mieszkania wg. tab. zamieszczonej w Załączniku 1F	
17	Stan techniczny budynku - procent obniżający stawkę ustaloną powyżej	
	Stawka ustalona dla danego lokalu	

Klasyfikacji dokonał:

**Przedstawiciel wynajmującego:**

**Do wiadomości:**

\_\_\_\_\_ (Imię i nazwisko)

\_\_\_\_\_ (Podpis)

\_\_\_\_\_ (Podpis najemcy)

Kraków, dnia \_\_\_\_\_

**WARTOŚĆ PUNKTOWA CECH UWZGLĘDNIANYCH PRZY OCENIE WARTOŚCI  
UŻYTKOWEJ MIESZKANIA**

<b>I. Cechy lokalizacji budynku</b>	+	-
<i>1</i>	2	3
<b>Dotyczące położenia budynku w strefie</b>		
1. W strefie "S"	4	
2. W strefie "A"	1	
3. W strefie "B"	0	
4. W strefie "C"		3
<b>Dotyczące uciążliwości lokalizacji</b>		
5. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego 500 – 1000 pojazdów na godzinę, w odległości do 20 m.		2
6. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego 1000-3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 30 m.		3
7. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego powyżej 3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 50 m		4
8. Usytuowanie budynku przy linii kolejowej, w odległości do 100 m		1
9. Usytuowanie budynku przy linii tramwajowej, w odległości do 50 m		1
<b>Dotyczące dostępności do przystanków komunikacji miejskiej</b>		
10. Dostępność do środków komunikacji zbiorowej, w odległości do 500 m	1	
11. Do środków komunikacji zbiorowej, w odległości powyżej 1000 m		1
<b>II. Cechy lokalizacji mieszkania Ze względu na usytuowanie budynku</b>		
12. Zabudowa zwarta (rozstrzyga położenie największego pokoju)		
• Frontowe	2	
• od podwórka lub oficyna	0	
• od ciasnego podwórka (odl. do sąsiedniego budynku < od 10 m na wysokości okien lokalu mieszkalnego)		1
13. Wolno stojący budynek wielorodzinny oraz budownictwo osiedlowe		
• Do 20 mieszkań w klatce	2	
• Powyżej 20 mieszkań w klatce	1	
	3	
14. Wolno stojący budynek jedno lub dwurodzinny		
<b>Dotyczące wejścia do mieszkania</b>		
15. Z klatki schodowej	0	
16. Z galerii zewnętrznej lub bezpośrednio z poziomu terenu – bez wiatrołapu		1



<b>Dotyczące położenia na kondygnacji</b>			
17. W suterenie, poziom podłogi poniżej terenu (do 90 cm)			4
18. Na niskim parterze, przy poziomie podłogi mniej niż 30 cm nad terenem			2
19. Na parterze			1
20. Na I piętrze	1		
21. Na II piętrze	0		
22. Na III piętrze i wyżej bez windy			1
23. Poddasze			2
<b>Dotyczące komunikacji wewnątrz budynku</b>			
24. Winda	1		
25. Schody zabiegowe			1
<b>Dotyczące uciążliwości wewnątrz budynku</b>			
26. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu windy			1
27. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu zsypowego śmieci			1
28. Przyleganie mieszkania lub jego części do bramy wjazdowej			1
29. Przyleganie mieszkania lub jego części do hydroforni			1
30. Przyleganie mieszkania lub jego części do kotłowni węglowo-koksowej			1
31. Przyleganie mieszkania lub jego części do stacji transformatorowej			1
32. Przyleganie mieszkania lub jego części do sklepu, lokalu gastronomicznego, rozrywkowego, firmy prod.-usług.:			
a. Prowadzącego działalność w dzień (8 <sup>00</sup> – 20 <sup>00</sup> )			0
b. Prowadzącego działalność w dzień (6 <sup>00</sup> – 22 <sup>00</sup> )			1
c. Prowadzącego działalność w godzinach nocnych lub przez całą dobę			2
<b>III. Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania</b>			
<b>Dotyczące samodzielności mieszkania</b>			
Mieszkanie wspólne:			
33. Ze wspólną używalnością przedpokoju			1
34. Ze wspólną używalnością łazienki			2
35. Ze wspólną używalnością kuchni			2
36. Ze wspólną używalnością w.c.			2
<b>Dotyczące wyposażenia mieszkania</b>			
37. Ciemna kuchnia lub wnęka kuchenna			2
38. Brak kuchni lub wnęki kuchennej			4

39.Brak łazienki		4
40.Brak przedpokoju		1
41.Łazienka do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
42.W.C. samodzielne z wejściem z korytarza		2
43. W.C. do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
44. W.C. z dojściem drogą zewnętrzną; w.c. poza budynkiem		4
<b>Dotyczące dodatkowych pomieszczeń i części budynku</b>		
45.Brak przynależności do mieszkania piwnicy lub komórki		1
46.Przynależność do mieszkania tarasu, loggii lub balkonu – powierzchnia powyżej 1m <sup>2</sup>	2	
47.Brak używalności strychu lub suszarni		1
<b>Dotyczące wysokości mieszkania</b>		
48.Wysokość mieszkania od 240 do 350 cm	0	
49.Wysokość mieszkania większa od 350 cm		1
50.Wysokość mieszkania mniejsza od 240 cm		2
<b>Dotyczące wyposażenia w media</b>		
51.W centralną ciepłą wodę	1	
52.W ciepłą wodę z urządzeń gazowych lub elektrycznych	0	
53.Brak wody w mieszkaniu (woda na korytarzu)		4
54.Woda ze studni lub źródła ulicznego		5
55.W gaz przewodowy	0	
56.Brak gazu (nie należy stosować obniżenia w przypadku gdy wynajmujący przystosował instalację elektryczną, tak aby umożliwić zainstalowanie 4-ro palnikowej kuchenki elektrycznej oraz urządzenia ogrzewającego wodę)		3
<b>Dotyczące ogrzewania mieszkania</b>		
57.Mieszkanie ogrzewane c.o., elektrycznie, gazowo	0	
58.Mieszkanie ogrzewane piecami węglowymi		2
59.Mieszane ogrzewanie mieszkania (piecami węglowymi i stałymi urządzeniami elektrycznymi lub gazowymi)		1
60.Brak ogrzewania pokoju lub pokoi (nie przysługuje w przypadku usunięcia urządzenia przez najemcę)		4
<b>Dotyczące utrzymania ciepła w mieszkaniu i oświetlenia naturalnego</b>		
61.Okna z pojedynczymi szybami		2
62.Okna z podwójnymi szybami lub okna podwójne, okna skrzynkowe	0	
63.Okna z potrójnymi szybami	2	
64.Pokoje nasłonecznione od strony południowej, pld.-wsch., pld.-zach.	2	

65. Budynek po modernizacji instalacji c.o.	1	
66. Budynek z ogrzewaną klatką schodową	1	
<b>Dotyczące stanu mieszkania z przyczyn obiektywnie niezależnych od najemcy</b>		
67. Zagrzybienie		3
68. Zawilgocenie, zaciekanie		1
69. Niedoświetlenie światłem naturalnym ( $F_o : F_p < 1/8$ tj. od 0,125)		1
70. Zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki		1

<b>IV. Stan techniczny budynku:</b>		
71. Wymagający wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej		5%
72. Wymagający wymiany instalacji elektrycznej		5%
73. Wymagający wymiany instalacji gazowej		5%
74. Wymagający wymiany instalacji grzewczej		5%
75. Gdzie istnieje zagrożenie życia lub zdrowia ustalone decyzją nadzoru budowlanego		30%

**INSTRUKCJA**  
**DO WYPEŁNIANIA KWESTIONARIUSZA DOTYCZĄCEGO USTALENIA**  
**WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO**

**I. ZASADY OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA.**

1. Kwestionariusz zamieszczony w załączniku 1A wypełniany jest na podstawie tabeli z załącznika 1B. Wartości punktów wpisuje się do kolumny 3 tego kwestionariusza.
2. Dla każdego mieszkania ustala się poszczególne cechy wyszczególnione w kolumnie 1. Zaliczenie położenia budynku do odpowiedniej strefy należy dokonać w oparciu o załącznik 1E.
3. Uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy określa się na podstawie wykazu ulic o dużym natężeniu ruchu, zamieszczonego w załączniku 1D.  
Punkty ujemne za uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy oraz kolejowy, tramwajowy przyznaje się dla lokalu mieszkalnego, którego okno lub ściana szczytowa, z co najmniej jednego pokoju znajdują się bezpośrednio przy źródle uciążliwości - w odległości nie większej niż podana w załączniku 1B poz. 5-9. Dotyczy również mieszkań, których okna wychodzą na ulice przylegające do arterii, z zachowaniem przyjętych odległości.

Jedna z pozycji 5 - 7 może podlegać sumowaniu z poz. 8 i 9.

4. W poz. 12 - o punktacji rozstrzyga położenie największego pokoju.  
Przez ciasne podwórko należy rozumieć przestrzeń zamkniętą co najmniej z trzech stron. Punkty ujemne przyznawane są w sytuacji gdy odległość do sąsiedniego budynku (ściany) jest mniejsza od 10 m na wysokości okien punktowanego lokalu mieszkalnego.

Pozycja 13 dotyczy budynków wielorodzinnych, również budownictwa osiedlowego (bloki – punktowce, galeriowce, klatkowce, korytarzowce).

5. Jeżeli w pozycji 16 - zaliczamy punkty ujemne za wejście do mieszkania bezpośrednio z poziomu terenu - bez przejścia przez pomieszczenie pośrednie (klatkę schodową) to nie naliczamy punktów dotyczących komunikacji wewnątrz budynku.
6. W pozycji 17 i 18 o ile w przypadku mieszkań występują różne poziomy podłogi (suterena i niski parter) dla ustalenia punktacji przyjmujemy poziom najniższy.
7. Pozycje 22 i 23 podlegają sumowaniu.
8. Dla mieszkań usytuowanych na parterze nie nalicza się punktów za windę w budynku.
9. Pozycje 26 - 32 podlegają sumowaniu.
10. Pozycje 33 - 36 podlegają sumowaniu. Za wspólną używalność łazienki i WC łączna punktacja wynosi „-2pkt” – niezależnie od tego czy znajdują się w jednym czy w dwóch pomieszczeniach.
11. Pozycje 37 - 44 i 45 - 47 podlegają sumowaniu.

W pozycji 46 przyznaje się 2 pkt. niezależnie od liczby przynależnych do mieszkania loggii, tarasów i balkonów.

12. Jedna z pozycji 51-54 podlega sumowaniu z poz. 55 lub 56.

13. Jedna z pozycji 61-63 może podlegać sumowaniu z poz. 64-66.

W pozycji 64 i 70 ustala się punkty w zależności od położenia największego pokoju.

W pozycji 65 bierze się pod uwagę modernizację centralnego ogrzewania umożliwiającą automatyczną regulację temperatury w poszczególnych mieszkaniach.

14. Poz. 67 - 70 mogą podlegać sumowaniu

W pozycji 69 oceniając niedoświetlenie naturalne uwzględnia się stosunek

$F_o: F_p < 1/8$ , dla największego pokoju, gdzie:

$F_o$  - oznacza powierzchnię okien, liczoną w świetle ościeżnic,

$F_p$  - powierzchnię podłogi.

15. Pozycja 70 - zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki – punkt ujemny przyznaje się w przypadku gdy mieszkanie nie spełnia wymogów określonych w § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r), tj: pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 7<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>.
16. W przypadku złego stanu technicznego budynku - do czasu usunięcia nieprawidłowości - obniża się stawkę czynszu - część IV załącznika 1B.  
Nie stosuje się łącznie obniżenia za brak gazu i zły stan instalacji - dotyczy budynków w których odłączono gaz.  
Obniżenia stawki czynszowej ze względu na ulepszenia w lokalu wykonane na koszt najemcy, dokonywane są na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **WYKAZ CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH O SILNYM NATEŻENIU RUCHU ULICZNEGO.**

### **Wykaz ulic o nateżeniu ruchu powyżej 3 000 pojazdów na godzinę:**

Aleja 29-Listopada (od skrzyż. z ul. Opolską w kierunku Al. Słowackiego ), Aleja Generała Andersa (od ul. Gen.Okulickiego do skrzyż z ul. Dunikowskiego), Aleja Generała Bora Komorowskiego, Aleja Krasieńskiego, Aleja Mickiewicza, Aleja Pokoju (od Ronda Grzegórzeckiego do skrzyż. z ul. Centralną), Aleja Słowackiego, Conrada, Gen. Okulickiego (od skrzyż. z ul. Wiślicką do skrzyż. z Al. Gen. Andersa), Konopnickiej, Lublańska (od skrzyż z ul. Opolską do Ronda Polsadu), Młyńska, Nowohucka (od ul. Powstańców Wielkopolskich do ul. Klimeckiego), Opolska, Powstańców Wielkopolskich, Wadowicka (od Ronda Matecznego do skrzyż. z ul. Tischnera), Wielicka (od skrzyż. z ul. Kamińskiego do skrzyż. z ul. Teliği), Zakopiańska.

### **Wykaz ulic o nateżeniu ruchu powyżej 1 000 pojazdów na godzinę:**

Aleja Armii Krajowej, Aleja 29 Listopada (od skrzyż. z ul. Opolską w kierunku Miechowa), Aleja Generała Andersa (od skrzyż. z ul. Dunikowskiego do Placu Centralnego), Aleja Jana Pawła II, Aleja Kijowska (od skrzyż. z ul. Wrocławską do skrzyż z ul. Lea), Aleja Marszałka Focha, Aleja Plk. Beliny Prażmowskiego, Aleja Pokoju (od skrzyż. z ul. Centralną do Ronda Czyżyńskiego), Aleja Powstania Warszawskiego, Aleja Powstańców Śląskich, Aleja Solidarności, Balicka (od ul. Bronowickiej do skrzyż z ul. Na Błonie), Basztowa, Batalionu Skala AK, Bieńczycka, Bratysławska, Brodowicza, Bronowicka, Brożka, Czarnowiejska (od skrzyż. z Al. Mickiewicza w stronę ul. Nawojki), Czyżewskiego, Dietla, Doktora Twardego, Dunajewskiego, Gen. Okulickiego (od skrzyż. z Al. Gen. Andersa do ul. Łowińskiego), Grochowska (od Al. Plk. Beliny Prażmowskiego do skrzyż. z ul. Rakowicką), Głowackiego, Grzegórzecka (od ul. Dietla do Ronda Grzegórzeckiego), Igołomska, Jasnogórska, Kalwaryjska, Kamińskiego, Kapelanka, Kobierzyńska (od ul. Grota Roweckiego do skrzyż. z ul. Kapelanka), Klimeckiego, Kocmyrzowska, Kościuszki, Kotlarska, Krakowska, Krowoderska (od skrzyż. z ul. św. Teresy do skrzyż. z ul. Basztowa), Królowej Jadwigi (od skrzyż. z ul. Marszałka Focha do skrzyż z ul. 28VII 1943), Księcia Józefa (od Salwatora do skrzyż.. z ul. Mirowską), Ks. Józefa Tischnera, Ks. Kazimierza Jancarza, Kurniki, Legionów Józefa Piłsudskiego, Limanowskiego, Lipska, Lubicz, Lublańska (od Ronda Polsadu do skrzyż. z ul. Dobrego Pasterza), Łobzowska (od Placu. Axentowicza do skrzyż. z Al. Słowackiego), Łowińskiego, Mackiewicza, Marszałka Piłsudskiego (od skrzyż. z Al. Mickiewicza do skrzyż. z ul. Retoryka), Mazowiecka (od skrzyż. z Al. J. Słowackiego do skrzyż. z ul. Świętokrzyska), Medweckiego (od skrzyż. z Al. Jana Pawła II do skrzyż. z ul. Marii Dąbrowskiej), Meissnera, Mikołajczyka, Mogilska, Monte Cassino, Na Zjeździe, Nawojki, Nowohucka (od skrzyż. z ul. Klimeckiego do skrzyż. z Al. Jana Pawła II), Obrońców Krzyża, Ofiar Dąbia, Ogrodowa, Olszyny, Pasternik, Pawia, Piasta Kołodzieja, Piastowska, Pilotów (od skrzyż.z ul. Młyńską do ul. Olszyny), Plac Axentowicza w ciągu ul. Kazimierza Wielkiego, Plac Inwalidów, Podchorążych, Podgórska (od skrzyż. z ul. Starowiśnią do skrzyż. z ul. Kotlarskiej), Płaszowska (od skrzyż. z ul. Nowohucką do skrzyż. z ul. Gromadzka), Podmokła, Podwałe, Prandoty, Prądnicka (od skrzyż. z ul. Opolską do skrzyż. z ul. Bratysławską), Przewóz, Ptaszyckiego, Radzikowskiego Eliasza (od Ronda Ofiar Katynia do ul. Pasternik), Rakowicka (od skrzyż. z ul. Grochowską do skrzyż. z

ul. Prandoty), Rynek Podgórski (przy ul. Kalwaryjskiej), Saska (od skrzyż. z ul. Nowohucką do skrzyż. z ul. Lipską), Sławka (od ul. Kamińskiego do skrzyż. z ul. Malborską), Srebrnych Orłów, Stachiewicza ( od skrzyż. z ul. Wrocławską do skrzyż. z ul. Radzikowskiego), Starowiślna, Stella-Sawickiego, Stoczniovców, Stojalowskiego, Straszewskiego, Strzelców, św. Idziego, Wadowicka (od skrzyż. z ul. Ks. J. Tischnera do skrzyż. z ul. Zakopiańską), Warszawska, Westerplatte, Wielicka (od ul. Limanowskiego do skrzyż. z ul. Teligi do granic Miasta), Wiślicka, Wrocławska, Wybickiego (od skrzyż. z ul. Łokietka do skrzyż. z ul. Doktora Twardego), Wyki, Zabłocie, Zielna, Zwierzyniecka.

Wykaz ulic o natężeniu ruchu od 500 do 1 000 pojazdów na godzinę:

Aleja Daszyńskiego, Aleja Kijowska (od skrzyż. z ul. Lea do skrzyż. z ul. Nawojki), Aleja Przyjaźni, Balicka (od skrzyż. z ul. Na Błonie w kierunku Balic), Beskidzka, Białoprądnicka, Bieżanowska, Broniewskiego, Brzeska, Bulwarowa, Cechowa, Centralna, Ciepłownicza, Czarnowiejska (od skrzyż. z Al. Mickiewicza do skrzyż. z ul. Dolnych Młynów), Ćwiklińskiej, Dąbrowskiej, Długa, Dobrego Pasterza, Doktora Babińskiego, Dunikowskiego, Dworcowa, Gajocha, Gen. Boruty Spiechowicza, Generała Fieldorfa-Nila, Grażyny, Grochowska (od skrzyż. z Al. Plk.B.Prażmowskiego do skrzyż. z ul. Brodowicza), Grota Roweckiego, Jugowicka, Karmelicka (od skrzyż. z Al. Mickiewicza do skrzyż. z ul. Garbarską), Kazimierza Wielkiego, Klasztorna, Kobierzyńska (od skrzyż. z ul. Grota Roweckiego do skrzyż. z ul. Zawilą), Kopernika, Kosocicka, Kostaneckiego, Krowoderska (od skrzyż. z Al. Słowackiego do skrzyż. z ul. św. Teresy), Krowoderskich Zuchów, Królewska, Królowej Jadwigi (od skrzyż. z ul. Księcia Józefa do skrzyż. z Al. Marszałka Focha), Kruszwicka, Krzywdą, Księcia Józefa (od skrzyż. z ul. Mirowską w kierunku Oświęcimia), Kupały, Lea (od skrzyż. z ul. Piastowską do skrzyż. z Al. Kijowską), Ludźmierska, Łobzowska (od skrzyż. z Al. Słowackiego do skrzyż. z ul. Garbarską), Łopackiego, Łużycka, Mała Góra, Marszałka Piłsudskiego (od skrzyż. z ul. Retoryka do skrzyż. z ul. Straszewskiego), Mazowiecka (od skrzyż. z ul. Świętokrzyską do skrzyż. z Al. Kijowską), Miodowa (od skrzyż. z ul. Starowiślną do skrzyż. z ul. Bożego Ciała), Mirowska, Myślenicka, Na Błonie, Nowolipki, Nowosądecka, Plac Centralny, Plac Matejki, Pleszowska, Płaszowska (od skrzyż. z ul. Gromadzką do skrzyż. z ul. Saska), Podgórska (od skrzyż. z ul. Krakowską do skrzyż. z ul. Starowiślną), Poległych w Krzesławicach, Porucznika Halszki, Powiśle, Powstańców, Praska, Radzikowskiego Eliasza (od Ronda Ofiar Katynia do skrzyż. z ul. Stachiewicza), Rakowicka (od skrzyż. z ul. Lubicz do skrzyż. z ul. Grochowską), Reymonta, Rydla (od skrzyż. z ul. Radzikowskiego do skrzyż. z ul. Bronowicką), Rzebika, Rzemieślnicza, Sadowa, Sienna (od skrzyż. z ul. Westerplatte do skrzyż. z ul. św. Krzyża), Skotnicka, Sławka (od skrzyż. z ul. Malborską do skrzyż. z ul. Trybuny Ludów), Stachiewicza (od skrzyż. z ul. Radzikowskiego do skrzyż. z ul. Chelmońskiego), Stradomska, Struga, Sukiennicza, Szlak (od skrzyż. z ul. Długą do skrzyż. z ul. Warszawską), Śląska, św. Gertrudy, Świętokrzyska św. Sebastiana (od skrzyż. z ul. Dietla do skrzyż. z ul. św. Gertrudy), Teligi, Trybuny Ludów, Tyniecka, Ujastek, Ujastek Mogiński, Weissa, Wielopole, Wileńska (od skrzyż. z Al. 29 Listopada do ul. Czerwonego Prądnika), Witosa, Włotowa, Władysława Łokietka (od skrzyż. z ul. Wrocławską do skrzyż. z ul. Opolską), Wybickiego (od wiaduktu Łobzów do skrzyż. z ul. Łokietka), Wysockiej, Zawila, Zarzeczce, Zdrowa, Zwycięstwa, Żeromskiego, Żmujdzka.

## GRANICE STREF

### **Strefa „S”** - specjalna

- zamyka się w obrębie Plant i ulic Świętego Idziego i Podzamcze.

### **Strefa „A”** - miejska

-zamyka się w następujących obrębach:

1. Od skrzyżowania Al. 29 Listopada z ul. Lublańską i dalej ul. Lublańską do Ronda Polsadu, następnie ul. Młyńską do Ronda Młyńskiego i dalej ulicą Pilotów w kierunku ul. Ułanów, następnie ulicą Ułanów do skrzyżowania z ul. Mogiłą i dalej ulicą Mogiłą w kierunku Ronda Mogińskiego do przecięcia z rzeką Białuchą, rzeką Białuchą do rzeki Wisły. Dalej biegnie brzegiem rzeki Wisły w kierunku zachodnim do mostu kolejowego przy ul. Podgórskiej, następnie wzdłuż torów kolejowych do Al. Powstańców Wielkopolskich, dalej Al. Powstańców Wielkopolskich, Al. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ul. Kamieńskiego. Dalej ul. Kamieńskiego, ul. Konopnickiej do rzeki Wilgi, następnie wzdłuż rzeki Wilgi do ul. Kobierzyńskiej, dalej ulicą Kobierzyńską do skrzyżowania z ul. Kapelanką, wzdłuż ul. Kapelanki do skrzyżowania z ul. Monte Cassino, następnie ul. Generała Zielińskiego do Mostu Zwierzynieckiego. Dalej wzdłuż rzeki Wisły do ujścia rzeki Rudawy, wzdłuż rz. Rudawy do przecięcia z Al. Marszałka Focha, następnie Al. Marszałka Focha do Al. 3 Maja, dalej Al. 3 Maja do skrzyżowania z ul. Piastowską, ul. Piastowską do skrzyżowania z Al. Armii Krajowej, dalej wzdłuż Al. Armii Krajowej do skrzyżowania z torami kolejowymi i dalej wzdłuż torów kolejowych w kierunku wschodnim do wiaduktu kolejowego nad ul. Wrocławską, następnie wzdłuż ul. Wybickiego, ulicą Bratysławską do ul. Prądnickiej i dalej ul. Prądnicką do skrzyżowania z ul. Opolską. Następnie ulicą Opolską i ulicą Lublańską do skrzyżowania z Al. 29 Listopada.

2. Od skrzyżowania ul. Generała Okulickiego z Al. Generała Andersa, wzdłuż ul. Generała Okulickiego do skrzyżowania z ul. Fatimską, następnie ul. Fatimską do skrzyżowania z ul. Kocmyrzowską i dalej ul. Kocmyrzowską do ul. Bulwarowej, wzdłuż ul. Bulwarowej, ul. Klasztorną do skrzyżowania z ul. Sieroszewskiego, następnie ul. Sieroszewskiego w kierunku Placu Centralnego obejmując os. Centrum E, dalej Al. Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego i dalej Al. Pokoju do ul. Nowohuckiej, następnie ul. Nowohucką, ul. Stelli-Sawickiego do skrzyżowania z Al. Generała Bora-Komorowskiego, dalej Al. Generała Bora-Komorowskiego do ul. Generała Okulickiego.

### **Strefa "B"**

Obejmuje ulice i place poza strefami S, A i C

### **Strefa „C”**

Obszar znajdujący się po wschodniej stronie granicy wyznaczonej ulicami Kocmyrzowską od granicy miasta do skrzyżowania z ulicą Grębałowską, dalej ulicami Grębałowską, Karola Darwina, Błokową, Mrozową, Ujastek, Igołomską, Kopaniec, Powiatową, Na Niwach, wzdłuż rzeki Dłubni, do rzeki Wisły i rzeką Wisłą do granicy miasta.



## Załącznik 1F

## STAWKI CZYNSZU DLA DANEJ KATEGORII MIESZKANIA, OKREŚLONEJ ILOŚCIĄ PUNKTÓW

Suma punktów od - do	Kategoria mieszkania	Stawka czynszu w (zł)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<b>-25 i &lt;</b>	1	1,88
<b>-24; -23</b>	2	2,13
<b>-22; -21</b>	3	2,38
<b>-20; -19</b>	4	2,63
<b>-18; -17</b>	5	2,88
<b>-16; -15</b>	6	3,13
<b>-14; -13</b>	7	3,38
<b>-12; -11</b>	8	3,63
<b>-10; -9</b>	9	3,88
<b>-8; -7</b>	10	4,13
<b>-6; -5</b>	11	4,38
<b>-4; -3</b>	12	4,63
<b>-2; -1</b>	13	4,88
<b>0; 1</b>	14	5,13
<b>2; 3</b>	15	5,38
<b>4; 5</b>	16	5,63
<b>6; 7</b>	17	5,88
<b>8 i &gt;</b>	18	6,13

Załącznik Nr 2  
do Zarządzenia Nr 1201/2004  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 14.07.2004 r.

**Regulamin postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator**

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Zarząd Budynków Komunalnych, zwany dalej „organizatorem”, organizuje postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757 K. c).
2. Kryterium wyboru oferty jest wysokość miesięcznej stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Organizator przeprowadza postępowanie w formie aukcji lub przetargu.
2. Postępowanie przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez organizatora.
3. Organizator ustala wysokość wadium, które nie może być mniejsze niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego przez Wojewodę Małopolskiego.
4. Organizator określa zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt.
5. Organizator na okres 21 dni przed dniem aukcji lub przetargu podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa w Krakowie przy Placu Wszystkich Świętych 3/4 i przy ul. Wielopole 17a:
  - 1) Listę lokali przeznaczonych do wynajęcia, zawierającą następujące dane:
    - a) oznaczenie lokalu,
    - b) powierzchnię lokalu,
    - c) opis lokalu oraz zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt,
    - d) wysokość wadium.
  - 2) Informację określającą:
    - a) termin i miejsce postępowania,
    - b) ogólne zasady przeprowadzania postępowania,
    - c) minimalną wysokość stawki czynszu z tytułu najmu,
    - d) terminy wnoszenia czynszu,
    - e) zasady aktualizacji czynszu,
    - f) przeznaczenie lokalu do oddania w najem na czas nieoznaczony.
6. Organizator może odstąpić od przeprowadzenia postępowania w całości lub na poszczególne lokale bez podania przyczyn.

§ 3

Administrator /zarządca/ lokali, w godzinach swej pracy, obowiązany jest udostępnić zainteresowanym lokale objęte postępowaniem celem umożliwienia im zapoznania się z ich stanem technicznym oraz udzielać wszelkich informacji o lokalach.

## § 4

Postępowanie ma na celu uzyskanie najwyższej wysokości stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## § 5

1. W postępowaniu mogą brać udział osoby fizyczne.
2. Warunkiem przystąpienia do postępowania jest uiszczenie wadium, które należy wpłacić gotówką w kasie Zarządu Budynków Komunalnych do godziny 9.30 dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania.
3. W postępowaniu nie mogą brać udziału osoby, które złożyły oświadczenia, iż są dłużnikami gminy lub urzędu skarbowego, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta.

## § 6

1. Pisemne oferty przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, nie później jednak niż do godziny 10.00 dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania.

Oferta winna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta,
- 2) oznaczenie lokalu,
- 3) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu, która nie może być niższa od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
- 4) oświadczenie o nie zaleganiu (zaleganiu) z zapłatą należności wobec urzędu skarbowego oraz gminy, właściwych dla miejsca zamieszkania,
- 5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez urząd gminy (urząd skarbowy), lub stwierdzenie przez organizatora nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat), spowoduje zatrzymanie wpłaconego wadium (w całości) oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, jeżeli prawo takie zostanie nabyte,
- 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu podlegających rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt oraz gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia) i przyjęciu obowiązku przystosowania lokalu we własnym zakresie do umówionego użytku w określonym terminie,
- 7) oświadczenie o zapoznaniu się z zarządzeniem wprowadzającym niniejszy regulamin.

Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.

2. Na dowódzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę musi podać numer pozycji wykazu lokali przeznaczonych do wynajęcia, adres lokalu mieszkalnego oraz nazwisko i imię oferenta.
3. Osobom, których oferta została wybrana, wadium podlega rozliczeniu przy wpłacie kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1.
4. Osobom, których oferta nie została wybrana, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu postępowania, w miejscu dokonania wpłat.
5. Wadium nie podlega zwrotowi osobom, których oferta została wybrana, a nie przystąpiły do zawarcia umowy w terminie określonym w § 8 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie organizatora.
6. Wadium zwraca się w przypadkach, gdy organizator odstąpił od przeprowadzenia postępowania. Wadium jest zwracane również osobie, której oferta została wybrana ale nie zawarła umowy najmu z przyczyn za które odpowiada organizator.
7. W przypadku odstąpienia przez organizatora od przeprowadzenia postępowania po terminie wpłacenia wadium, oferent na lokal może przystąpić do postępowania na inny lokal, który wskaże z listy lokali przeznaczonych do wynajęcia lub uzyskuje zwrot wadium.

## § 7

1. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba, której oferta została wybrana obowiązana jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal oraz dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz gminy lub urzędu skarbowego, właściwych dla miejsca zamieszkania.

- Kaucję należy wpłacić gotówką w kasie administratora lokalu.
2. Kaucja w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez najemcę. Wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz.
  3. O ile nie występują okoliczności wymienione w ust. 2, kaucja podlega zwrotowi w dniu rozwiązania umowy najmu w wysokości 6-krotnej stawki czynszowej zwaloryzowanej zgodnie z § 10 ust. 4.
  4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
  5. Nie dostarczenie zaświadczeń określonych w ust. 1, skutkuje odstąpieniem wynajmującego od zawarcia umowy najmu i zatrzymaniem wpłaconego wadium.

#### § 8

1. Osoba, której oferta została wybrana zobowiązana jest zawrzeć umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu w terminie czternastu dni od daty ogłoszenia wyników postępowania lub otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu postępowania, pod rygorem zatrzymania wadium i utraty prawa zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Wynajmującym jest Gmina Miejska Kraków, którą reprezentuje zarządca.
3. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy w terminie wymienionym w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na dany lokal mieszkalny z oferentem, który zaproponował drugą co do wielkości stawkę, o ile spełnia ona warunek określony w § 10 ust. 1. Termin zawarcia umowy z takim oferentem upływa w 14 dniu licząc od daty doręczenia zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy najmu.

#### § 9

Inne zasady dotyczące postępowania nie ujęte niniejszym regulaminem, określa organizator.

### **Rozdział II** **Aukcja**

#### § 10

1. Aukcja na dany lokal rozpoczyna się od podania zasad aukcji, ogłoszenia osób dopuszczonych do aukcji oraz ogłoszenia stawki wyjściowej czynszu. Stawkę wyjściową czynszu stanowi najwyższa ze zgłoszonych ofert, przy czym spełniony musi być warunek, że czynsz roczny obliczony w oparciu o stawkę wyjściową nie może być niższy od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe od 0,05 zł.
3. Osoba prowadząca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyżej z oferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Następnie po trzecim wołaniu tej kwoty zamyka aukcję dokonując przybicia i ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej miesięcznej stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Wylicytowana stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Pierwsza waloryzacja odnosi się do lokali wynajętych przed dniem 1 lipca roku poprzedzającego waloryzację. Czynsz najmu nie może być podwyższony do końca roku kalendarzowego, w trakcie którego doszło do zawarcia umowy najmu lokalu.  
Podstawą waloryzacji w latach następnych jest stawka zwaloryzowana w poprzednim roku.

#### § 11

Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja. Oferentowi może towarzyszyć nie więcej niż jedna osoba.

#### § 12

1. Aukcję przeprowadza Komisja powołana przez organizatora.
2. W skład Komisji wchodzi pracownicy Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
3. Komisja sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce aukcji,
  - 2) oznaczenie lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
  - 3) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,

- 4) imię, nazwisko i adres dwóch pierwszych osób w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji.

§ 13

1. Aukcja jest ważna choćby zgłosił się jeden oferent, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum 1 postąpienia.
2. Lokal może zostać wystawiony do ponownej aukcji: w przypadku, gdy aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub jeżeli umowa najmu nie została zawarta zgodnie z § 8 ust. 1 i ust. 3 regulaminu.
3. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określone lokale nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator może przeprowadzić przetarg na te lokale.

**Rozdział III**  
**Przetarg**

§ 14

Postanowienia § 10 ust. 4, § 12, § 13 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 15

1. Komisja, po sprawdzeniu czy oferta została złożona w terminie, dopuszcza do przetargu oferentów spełniających warunki określone w § 6 ust. 1 i ust. 2.
2. Przy równych deklarowanych stawkach czynszowych o ostatecznej ocenie ofert i wyborze oferty Komisja decyduje po przeprowadzeniu negocjacji, do których mają zastosowanie odpowiednio zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu aukcji. W tym przypadku Komisja zawiadamia pisemnie oferentów o terminie i miejscu aukcji.
3. Brak rozstrzygnięcia powoduje unieważnienie przetargu.

Załącznik nr 3  
do Zarządzenia nr 1201/2004  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 14.07.2004 r.

**Wykaz nieruchomości zarządzanych przez ZBK, których  
właściciele nie są znani z miejsca pobytu według stanu na  
dzień 14.V.2004r.**

1. Augustiańska 18
2. Barska 41
3. Berka Joselewicza 3
4. Benedykta 9
5. Bogusławskiego 8
6. Bonarka 16
7. Bonerowska 14
8. Brodzińskiego 7
9. Brodzińskiego 8/10
10. Brzozowa 15
11. Ceglarska 4
12. Chocimska 30
13. Chodkiewicza 15
14. Chodkiewicza 24
15. Czarnowiejska 19
16. Czarnowiejska 21
17. Czysta 16
18. Czyżyńska 15
19. Dajwór 6
20. Dąbrowskiego 14
21. Dąbrówki 7
22. Dietla 9
23. Dietla 21
24. Dietla 23
25. Dietla 27
26. Dietla 31
27. Dietla 53
28. Dietla 59
29. Dietla 79
30. Dietla 83
31. Eisenberga 5
32. Fort Golikówka 71
33. Górnickiego 10
34. Helclów 7
35. Jakuba 29
36. Jakuba 11
37. Jabłonna 22
38. Józefa 14
39. Józefa 17
40. Kalwaryjska 32
41. Kalwaryjska 37
42. Kalwaryjska 78

43. Karłowicza 1
44. Karłowicza 11
45. Karłowicza 25
46. Karpacka 9
47. Karpacka 26
48. Katarzyny 5
49. Kawiory 12
50. Kiełkowskiego 16 I,II,III
51. Kolejowa 2
52. Koletek 3
53. Konarskiego 26
54. Konarskiego 31
55. Krakowska 19
56. Krakowska 23
57. Krakowska 24
58. Kremerowska 8
59. Kraszewskiego 22
60. Krowoderska 13
61. Królowej Jadwigi 19
62. Krzywa 9
63. Kupa 4
64. Limanowskiego 4
65. Limanowskiego 45
66. Limanowskiego 47/49
67. Limanowskiego 54
68. Lubocka 53
69. Łobzowska 47
70. Łobzowska 6
71. Łokietka 6
72. Mazowiecka 26a
73. Miesilsa 22
74. Al. Mickiewicza 35
75. Miodowa 20
76. Miodowa 5
77. Mityry 10B
78. Mityry 18
79. Mityry 9
80. Mogilska 33
81. Mostowa 1
82. Mostowa 8
83. Narzymskiego 13
84. Odrowąza 58
85. Odrowąza 60
86. Orawska 5
87. Parkowa 4
88. Paulińska 16
89. Paulińska 26
90. Pawia 22
91. Płaszowska 18
92. Piłsudskiego 38
93. Podbrzezie 4
94. Powiśle 9
95. Powstańców Wielkopolskich 12
96. Przybyszewskiego 10
97. Rajska 20
98. Rakowicka 11a

99. Rakowicka 14
100. Rękawka 31
101. Robotnicza 6
102. Rzeszowska 6
103. Sarego 21
104. Sarego 3
105. Sarmacka 20
106. Semperitowców 15
107. Semperitowców 13
108. Plac Serkowskiego 6
109. Plac Serkowskiego 2
110. Siemiradzkiego 13
111. Skłodowskiej 4
112. Skorupki 6
113. Snycerska 37
114. Spiska 3
115. Sołtyka 11
116. Starowiślna 36
117. Starowiślna 39
118. Starowiślna 89
119. Staszica 4
120. Strycharska 15
121. Szaflarska 6
122. Szeroka 34
123. Szlak 41
124. Topolowa 23
125. Topolowa 50 w podworcu
126. Ułanów 45
127. Urzędnicza 11
128. Urzędnicza 35
129. Urzędnicza 42
130. Wawrzyńca 32
131. Wąska 12
132. Wenecja 5
133. Węgierska 16
134. Widłakowa 13
135. Wietora 8
136. Wodna 7
137. Wrzesińska 9
138. Zakopiańska 74
139. Zamkowa 14
140. Zamoyskiego 1
141. Zamoyskiego 23
142. Zamoyskiego 67
143. Zarzecze 21
144. Zyblikiewicza 14
145. Żmudzka 32