

**ZARZĄDZENIE NR 278/2011**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 08.03.2011**

**w sprawie rozliczeń ulepszeń dokonanych na koszt najemców w lokalach mieszkalnych w budynku na osiedlu Na Skarpie 60 w Krakowie.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 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. 2 pkt 10, art. 6d, art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), - zarządza się, co następuje:

§ 1

Zasady rozliczenia ulepszeń dokonanych za zgodą wynajmującego przez najemców w lokalach mieszkalnych usytuowanych w budynku na osiedlu Na Skarpie 60 w Krakowie, polegających na wykonaniu w lokalach łazienek wraz z WC, mających wpływ na wysokość czynszu ustalonego zgodnie z zasadami określonymi w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa – zawarte są w Załączniku Nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 3

Zasady określone w niniejszym zarządzeniu stosuje się odpowiednio do ulepszeń polegających na wykonaniu w lokalach łazienek wraz z WC dokonanych po przejęciu przez ZBK budynku tj. od 1 marca 2004 r.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia .....

**ZASADY ROZLICZENIA ULEPSZEŃ DOKONANYCH PRZEZ NAJEMCÓW LOKALI  
MIESZKALNYCH USYTUOWANYCH W BUDYNKU NA OSIEDLU NA SKARPIE 60  
W KRAKOWIE.**

1. Przeprowadzenie ulepszeń przez najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na osiedlu Na Skarpie 60 w Krakowie, polegających na wykonaniu w ww. lokalach łazienek wraz z WC, wymaga pisemnej zgody wynajmującego oraz zawarcia pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Zakres prac koniecznych do wykonania ulepszeń zostanie określony w protokole typowania robót sporządzonym przez Zarząd Budynków Komunalnych dla poszczególnych lokali mieszkalnych.
2. Rozliczeniu podlegają wyłącznie ulepszenia zaakceptowane przez Zarząd Budynków Komunalnych, potwierdzone protokołem odbioru wykonanych robót.
3. Rozliczeń nakładów poniesionych dokonuje się na podstawie przedłożonych przez najemcę faktur VAT. Łączna wysokość nakładów udokumentowanych fakturami VAT podlega rozliczeniu do kwoty 7 000 zł.
4. Ulepszenia wykonane przez najemców o których mowa w pkt.1-3 będą podlegać rozliczeniu w czynszu do pełnej wysokości opłat czynszowych naliczanych wg nowej kategorii w związku z podwyższeniem standardu lokali. Okres w jakim najemcy, o których mowa w pkt.1, będą zwolnieni z opłat czynszu zostanie określony w drodze aneksu do umowy najmu dla poszczególnych lokali mieszkalnych.
5. W razie podwyżki opłat czynszowych z innych tytułów rozliczanie nakładów następuje do pełnej wysokości nowej stawki czynszowej.

## Uzasadnienie

Budynek położony na osiedlu Na Skarpie 60 w Krakowie został przejęty do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków jako były Hotel Pielęgniarek Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego. Jest to 4-kondygnacyjny budynek typu internatowego, w którym znajdowało się w chwili przejęcia przez ZBK budynku w zarząd i administrację tj. od 1 marca 2004 r. 57 niesamodzielnych lokali mieszkalnych - garsonier bez łazienek i ubikacji oraz 3 lokale użytkowe, w tym apteka oraz gabinet lekarski. Budynek charakteryzował się brakiem indywidualnych liczników zużycia mediów (energii elektrycznej, gazu oraz zimnej i ciepłej wody), wspólnymi łazienkami i ubikacjami położonymi w prawym skrzydle budynku oraz wspólnymi kuchniami położonymi na I, II i III piętrach.

Od chwili przejęcia budynku, istniała potrzeba usamodzielnienia lokali mieszkalnych oraz dostosowania ich struktur do potrzeb Gminy. Przebudowa finansowana z budżetu Miasta została zakończona w miesiącu grudniu 2010 r. ( protokół końcowy odbioru robót spisany w dniu 14 grudnia 2010 r. ).

W ramach prowadzonych prac we wszystkich lokalach wymieniono instalację elektryczną wraz z zaopatrzeniem ich w indywidualne liczniki zużycia. W suterenie budynku całkowicie wymieniono instalację kanalizacyjną, wykonano nowe instalacje ciepłej i zimnej wody oraz wyprowadzono z nich 13 pionów na wyższe kondygnacje. Do pionów tych można obecnie podłączać instalacje wodno-kanalizacyjne z łazienek wykonywanych przez najemców. Wykonywane są dodatkowe przewody kominowe oraz remont dachu.

Ze względu na brak wystarczających środków finansowych jak również przeszkody prawne miasto nie wykona łazienek w lokalach zamieszkałych w przedmiotowym budynku.

Należy nadmienić, że obowiązek kompletnego wykończenia i wyposażenia lokali dotyczy pustostanów remontowanych lub budowanych i wynika z art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).

Natomiast wobec najemców ma zastosowanie przepis art. 6a ust. 1 tejże ustawy, który nakłada na wynajmującego jedynie obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji, urządzeń i wyposażenia lokalu. Dlatego najemcy, którzy nie wykonali łazienek własnym kosztem i staraniem, będą korzystać ze wspólnych łazienek dostępnych z korytarza.

Zasady dotyczące ustalania i wysokości czynszów określono w Zarządzeniu nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego. Ww. Zarządzenie nie przewiduje możliwości zachowania dotychczasowej stawki czynszu w lokalu ulepszonym przez najemcę np. w lokalu, w którym najemca wykonał na własny koszt łazienkę.

Zgodnie z art.6d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn. zm) „Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu”.

Przedłożony projekt ma zachęcić najemców lokali w budynku na osiedlu Na Skarpie 60 do wykonania na swój koszt indywidualnych łazienek wraz z w.c. Do chwili obecnej do ZBK o zgodę na wykonanie ulepszenia wystąpiło 8 lokatorów.

Najemcy którzy dokonają ulepszeń w lokalach będą zwolnieni z uiszczania czynszu (naliczonego wg nowej wyższej kategorii i aktualizowanego w razie podwyżki) przez okres określony w aneksie do umowy najmu dla poszczególnych lokali mieszkalnych.

Wysokość poniesionych nakładów, które podlegają rozliczeniu została oszacowana przez Zarząd Budynków Komunalnych na 7000 zł, przy czym wzięto pod uwagę koszt wykonania łazienki w garsonierze o powierzchniach 21,00 m<sup>2</sup>

W zakresie skutków finansowych niniejsze regulacja:

- może mieć wpływ na dochody Miasta – jednakże obecnie nie jest możliwe podanie tego rodzaju skutków finansowych ze względu na brak możliwości ustalenia, w chwili opracowania jego treści, wysokości stawek czynszu, jakie się kształtują w odniesieniu do lokali będących przedmiotem zarządzenia,
- jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania, także w latach następnych,
- nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Zarządu Budynków Komunalnych, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.