

ZARZĄDZENIE Nr 2546/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12.10.2017r.

w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 624, poz. 820, poz. 1509, 1529, 1566, 1595), art. 70¹ – 70⁴ ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 459, poz. 933, poz. 1132) oraz uchwały 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, zarządza się co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Nr 2760 /2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 ust. 11 otrzymuje nowe brzmienie:

„11. Kosztach eksploatacyjnych – rozumie się przez to koszty obciążające Gminę Miejską Kraków, ustalone proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni wszystkich lokali w danym budynku, stanowiące sumę wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, konserwacją, jak również remontami budynku. W przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych koszty eksploatacyjne stanowią sumę zaliczki eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w lokalu użytkowym.”

2) § 8 ust. 8 otrzymuje nowe brzmienie:

„8. W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku przetargu stawka czynszowa netto, ustalana przez najemcę dla podnajemcy z zastrzeżeniem ust. 9, nie może być niższa od stawki czynszowej netto obowiązującej najemcę, jak również niższa niż 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości określonej w załączniku do zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.), z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę oraz stref, o których mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, w której położony jest dany lokal.”

3) w § 10 ust. 1 otrzymuje nowe brzmienie:

„1. Upoważnia się Wynajmującego do wyrażenia zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu użytkowego, w charakterze współnajemcy, osób bliskich najemcy, tj. rodziców, współmałżonka, dzieci własnych (przysposobionych) w przypadku udokumentowania pokrewieństwa oraz pod warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru/ewidencji uprawniającej do prowadzenia działalności o profilu zgodnym z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu użytkowym. Oprócz dokumentów, o których mowa w zdaniu pierwszym, osoba dopisywana w charakterze

wspólnajemcy zobowiązana jest dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia/dokumenty, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2, 3 oraz w pkt 5. Wymóg dostarczenia wpisu do właściwego rejestru/ewidencji uprawniającego do prowadzenia działalności gospodarczej o profilu zgodnym z obecnie prowadzonym w lokalu użytkowym nie dotyczy sytuacji dopisywania osoby w charakterze wspólnajemcy do umowy najmu lokalu użytkowego przeznaczonego na garaż, pracownię artystyczną, niekomercyjne potrzeby własne i inne profile, które nie wymagają legitymowania się wpisem, o którym mowa.”

4) § 11 otrzymuje nowe brzmienie:

„§ 11.1. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych za okres od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres 45 dni kalendarzowych. W uzasadnieniu wniosku najemca winien wskazać jakie prace zamierza przeprowadzić w lokalu (przedłożyć kosztorys wstępny) oraz wyszczególnić jakie opinie, dokumenty czy pozwolenia zobowiązany będzie uzyskać, z uwagi na wskazany w umowie najmu rodzaj planowanej do uruchomienia działalności w wynajętym lokalu użytkowym. Na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w przypadku, o którym mowa w ust. 1, pod warunkiem udokumentowania przez najemcę, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym (np. konieczność uzyskania odrębnych opinii, ekspertyz, a ponadto zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów budowlanych, informacja wraz z uzasadnieniem z Zakładu Energetycznego o braku podpisania umowy na dostawę energii elektrycznej, konieczność uzyskania odrębnych licencji czy zezwoleń na prowadzenie danego profilu działalności, itp.).

2. W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przez Najemcę przypadkach mających wpływ na termin rozpoczęcia/zakończenia prac remontowych takich, jak konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, pozwolenia na budowę lub innych zgód, decyzji, pozwoleń ze strony właściwych organów, których uzyskanie jest niezbędne do rozpoczęcia/prowadzenia prac remontowych w lokalu, dopuszcza się możliwość prolongowania udzielonej ulgi, o której mowa w ust.1. w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

3. W okresie po uruchomieniu w lokalu użytkowym działalności zgodnej z treścią wiążącej strony umowy najmu, Wynajmujący na wniosek Najemcy może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych w okresie wykonywania przez Najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych. Obniżka, o której mowa w zdaniu pierwszym dotyczy wyłącznie okresu faktycznego przystąpienia do realizacji prac remontowych w lokalu.

4. Wynajmujący ma prawo kontroli realizacji robót na każdym etapie wykonywanych w lokalu prac remontowych.

5. Na wniosek najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto do wysokości 50% za okres wykonywania przez właściciela budynku prac remontowych polegających na remoncie dachu lub elewacji, o ile rzeczony prace powodują utrudnienia związane z dostępem do wynajmowanego lokalu użytkowego i wpływają na ograniczenie prowadzonej w nim działalności. Ustalona w ten sposób stawka czynszowa nie może być niższa niż koszty eksploatacyjne ustalone dla nieruchomości, w której usytuowany jest dany lokal użytkowy. Jeżeli w wyniku realizacji prac, o których mowa w zdaniu pierwszym nie jest możliwe prowadzenie działalności przez najemcę lokalu użytkowego usytuowanego w budynku objętym remontem obowiązująca go stawka czynszowa najmu netto - na wniosek najemcy - może ulec obniżeniu do poziomu kosztów eksploatacyjnych, do czasu zakończenia realizacji prac, które spowodowały wykluczenie możliwości prowadzenia działalności w lokalu.

6. W przypadku prowadzenia na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie prac remontowych na części lub na całej powierzchni użytkowej lokalu lub na

terenie przylegającym do wejścia do lokalu użytkowego, za okres ich realizacji najemca lokalu zostaje zwolniony z obowiązku uiszczania należności czynszowych w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu wyłączonej z eksploatacji i objętej remontem. Po zakończeniu prac remontowych Najemcę obowiązywać będzie stawka czynszowa najmu netto w wysokości obowiązującej przed rozpoczęciem remontu, powiększona o kolejne waloryzacje jeżeli czasokres prowadzenia remontu obejmował waloryzację stawki.

7. Przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu lub zwolnienie z obowiązku jej regulowania rozliczone zostanie za okres, którego obniżka dotyczy.

8. Wynajmujący odmówi udzielenia ulgi, o której mowa w § 11 ust. 1, 2 i 3 oraz w ust. 5 i 6 w przypadku stwierdzenia, że najemca lokalu zalega według stanu na dzień rozpatrywania wniosku z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego – gdy najemca nie przedłoży oświadczenia podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień.”

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania. W sprawach wszczętych a niezakończonych w dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się jego postanowienia.