

$$\frac{N_e + DE(EU) + DF + DT}{\text{wym 806 2017}}$$

PROTOKÓŁ

kontroli w zakresie prawidłowości i zasadności wyrażania, od 2015 roku, zgód na obniżenie stawki czynszowej najmu lokali lub zwolnienia z obowiązku uiszczenia należności czynszowych w związku z ich remontami.

Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Prezydenta Miasta Krakowa nr 19/2017, znak: BK-02.1711.4.2016 z dnia 27 marca 2017 r.

Jednostka kontrolowana:

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. B. Czerwieskiego 16, Dyrektor, Katarzyna Zapał.

Kontrolujące:

1. Wioletta Skalska – Kierownik Referatu Kontroli Organizacyjno-Prawnej w Biurze Kontroli Wewnętrznej UMK,
2. Wanda Barańska – inspektor w Biurze Kontroli Wewnętrznej UMK,
3. Ewelina Opiela – podinspektor w Biurze Kontroli Wewnętrznej UMK.

W czasie kontroli wyjaśnień udzielili:

Katarzyna Zapał	- Dyrektor ZBK
Bernadetta Szlósarczyk	- Kierownik Referatu Lokali Użytkowych,
Michał Smolarek	- Kierownik Referatu Obsługi Mieszkańców ZBK,
Agnieszka Piwowarczyk-Greniuk	Kierownik Referatu ds. Lokali Przeznaczonych na Działalność Leczniczą i Fortów ZBK.

Termin przeprowadzenia kontroli: 28.03.2017 r. do 12.05.2017 r.

Kontrolą objęto:

Dokumentację, od 2015 roku, dotyczącą:

- I. 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;
 - II. najmu lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² wymagających przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku.
-
- I. Lokale użytkowe – udzielanie zgód na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych na okres przystosowywania lokalu do prowadzenia w nim działalności lub wykonywania remontu lub ulepszeń lokalu.

Powyższe zagadnienia w okresie objętym kontrolą były regulowane przez następujące akty prawne:

- uchwała 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,

- zarządzenie 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,
- uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta – nr CXV/1572/10 z dnia 3 listopada 2010 r. i nr LXII/1347/17 z dnia 11 stycznia 2017 r.

Na podstawie § 5 ust. 1 lit e 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 *dopuszcza się możliwość czasowego obniżenia stawki czynszowej netto za najem lokalu do wysokości kosztów eksploatacyjnych*. Zasady, zakres i sposób realizacji takiej możliwości powierzono do ustalenia Prezydentowi Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

W oparciu o ww. regulacje przyjęte zostało zarządzenie nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność GMK wynajmowanych przez ZBK, które w § 11 regulowało sytuację czasowego obniżenia stawki czynszowej netto do wysokości kosztów eksploatacyjnych do czasu rozpoczęcia działalności w lokalu przez okres 45 dni, z możliwością wydłużenia tego okresu do 90 dni albo na czas remontu nie dłuższy niż 60 dni.

Powyższe zasady i tryb obniżania stawek czynszowych wraz ze wskazaniem, że wnioski najemców rozpatrywane będą w oparciu o § 11 zarządzenia nr 856/2008 zostały wpisane jako *Priorytet 1, zadanie 1.1.4* do uchwalonego w 2013 roku przez Radę Miasta Krakowa „Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta” (uchwała nr CXV/1572/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. weszła w życie w dniu 1 stycznia 2011 r.).

Aktualnie obniżanie na czas remontu stawek czynszowych netto w komunalnych lokalach użytkowych jest, jako *Priorytet 5 zadanie 5.1.2*, elementem „Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta na lata 2016-2020”, wprowadzonego uchwałą nr LXII/1347/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2017 r., a wnioski najemców rozpatrywane są w oparciu o zarządzeniem nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność GMK wynajmowanych przez ZBK.

Zgodnie z wyżej przywołanymi przepisami realizacja zadania polegająca na obniżaniu stawek czynszowych do poziomu stawek eksploatacyjnych następuje na indywidualny wniosek najemcy.

Przepis § 11 ww. zarządzenia normuje to w następujący sposób:

1. Wynajmujący, na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych:
 - 1) 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,

- 2) *za okres wykonywania przez najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.*
2. *Na wniosek najemcy, termin stosowania stawki czynszowej netto w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejnych 45 dni kalendarzowych, o ile najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym.*

Literalne brzmienie i systematyka przywołanego przepisu mogą nasuwać wątpliwości, jaki tryb należy przyjąć w przypadku, w którym wniosek składa najemca lokalu komunalnego, który wymaga remontu przed rozpoczęciem działalności – czy może ubiegać się o ulgę w okresie wymienionym w § 11 ust. 1 pkt 1 – 45 dni, z możliwością przedłużenia o kolejne 45 dni w sytuacji określonej w § 11 ust. 2, czy o ulgę na czas remontu nie dłużej niż przez okres 60 dni, czy też o jedną i drugą.

W zakresie redakcji § 11 ust. 1 i 2 Kontrolowany wyjaśnił, iż ulga, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 2 może zostać udzielona najemcy, który dopiero rozpoczyna działalność w najmowanym lokalu komunalnym (o czym przesądza okres ulgi - *od dnia podpisania umowy do dnia rozpoczęcia działalności*) i jej celem jest ułatwienie najemcy przystosowania lokalu do prowadzenia działalności, co nie w każdym przypadku związane jest z koniecznością wykonania remontu, natomiast obniżka wymieniona w ust. 1 pkt 2 przeznaczona jest dla najemców, którzy działalność w takim lokalu już prowadzą, a w trakcie trwania stosunku najmu zaszła konieczność przeprowadzenia remontu lub ulepszeń lokalu. Wedle tak przyjętych zasad ZBK proceduje rozpatrywanie wniosków o obniżenie stawek czynszowych, a najemcy nigdy nie zgłaszali żadnych wątpliwości i uwag w tym zakresie.

Niemniej jednak, w ocenie Kontrolujących, z uwagi na fakt, iż przepis ust. 1 nie wprowadza rozróżnienia na najemców „nowych” i tych którzy są umową najmu związani od jakiegoś czasu, a w pkt 2 jest mowa o „remontach” bez sprecyzowania, że chodzi o remont w toku już prowadzonej działalności przez najemcę lokalu, jak również że najemcy „nowi” często przeprowadzają remonty przed rozpoczęciem działalności w lokalu, należałoby rozważyć możliwość doprecyzowania przedmiotowej regulacji.

W § 11 ust. 6 zarządzenia 2760/2013 opisany został sposób rozliczania należności czynszowych w sytuacjach przyznania ulg, o których mowa m. in. w ust. 1 i 2 tego paragrafu, a mianowicie że *przez okres stosowania ulgi najemca zobowiązany będzie uiszczać obowiązującą go stawkę czynszu najmu netto, natomiast przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu oraz zwolnienie z obowiązku jej regulowania rozliczone zostanie w bieżących należnościach czynszowych.*

Powyższy przepis nieprecyzyjnie wyraża sposób rozliczania należności, gdyż poprzez sformułowanie „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.

Zgodnie z wyjaśnieniami Kontrolowanego przepis § 11 ust. 6 jest stosowany w ten sposób, że jeżeli wniosek o ulgę zostanie złożony niezwłocznie i ZBK rozpatrzy go pozytywnie przed terminem pierwszej płatności czynszu to zastosowanie obniżki zostanie uwzględnione już w pierwszej (bieżącej) fakturze, w przeciwnym wypadku obniżenie stawki czynszowej najmu zostanie uwzględnione w następnym naliczeniu czynszowym, na kolejnej

(bieżącej) fakturze VAT. Opisane zasady mają, w zamierzeniu ZBK, na celu zmniejszenie ilości wystawianych faktur korygujących.

Kontrolujący, przyjmując powyższe wyjaśnienie za zasadne, zwracają jednak uwagę na potrzebę doprecyzowania omawianego przepisu, w taki sposób aby jasno wyrażał stosowaną praktykę, czyli że do czasu wyrażenia zgody na obniżenie stawki najemca zobowiązany będzie uiszczać umowną stawkę czynszu najmu netto, natomiast różnica wynikająca z przyznanej ulgi rozliczana będzie w bieżących należnościach.

Zamieszczona w BIP Miasta Krakowa procedura ZBK-14 reguluje sposób postępowania w przypadku usługi *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)*. Wymagane w procedurze dokumenty od wnioskodawcy to: wniosek oraz dokumenty uzasadniające brak możliwości rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym w terminie 45 dni kalendarzowych liczonych od daty podpisania umowy najmu, z przyczyn niezależnych od najemcy, w sytuacji gdy składa on wniosek o wydłużenie czasookresu stosowania stawki czynszowej netto obniżonej do wysokości kosztów eksploatacyjnych (np. konieczność uzyskania odrębnych opinii, ekspertyz, a ponadto zgód, zezwoleń ze strony właściwych jednostek nadzoru budowlanego, informacja z Zakładu Energetycznego o braku podpisania umowy o dostawę energii elektrycznej, konieczność uzyskania odrębnych licencji czy zezwoleń na prowadzenie danego profilu działalności, itp. oraz dostarczenie faktur (rachunków) potwierdzających kwoty już wydatkowane na przeprowadzenie prac remontowych w lokalu, kosztorysów wstępnego i powykonawczego zakresu rzeczowego prowadzonych prac remontowych.

Powyższa procedura jest nieczytelna, ponieważ jej tytuł 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 wprowadza wymóg dostarczenia określonych dokumentów, w przypadku gdy wnioskodawca składa wniosek o wydłużenie okresu ulgi o kolejne 45 dni - § 11 ust. 2, na dodatek w taki sposób (kolejny, II punkt części *Dokumentów od wnioskodawcy*), który sugeruje, iż obowiązek ich dostarczenia istnieje już na etapie składania wniosku o „pierwszą” ulgę.

Z kolei procedura ZBK-15 na usługę *Obniżenie stawki czynszowej najmu netto w czasie trwania prac remontowych prowadzonych przez najemcę w lokalu użytkowym (przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych)* wymaga wniosku najemcy zawierającego prośbę o obniżenie stawki czynszowej najmu netto oraz dokumentów potwierdzających konieczność wykonania przez najemcę prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym (np. kosztorys wstępny, opinie, zalecenia, decyzje, nakazy właściwych jednostek nadzoru budowlanego, ustalenia poczynione w trakcie wizji lokalnych z udziałem właściwych służb technicznych, itp.).

Przedmiotowa ulga udzielana jest na *okres wykonywania remontu*, czyli na okres w którym najemca faktycznie pozbawiony jest lub przynajmniej ograniczony w prowadzeniu w lokalu działalności i uzyskiwania z tego tytułu przychodów. Zatem, w ocenie kontrolujących dokumenty, które najemca winien przedłożyć w celu uzyskania obniżenia czynszu z tytułu remontu, powinny przede wszystkim potwierdzać przygotowanie, zarówno pod względem merytorycznym (projekty), jak i formalnym (zgody właściwych podmiotów tj. ZBK, wspólnota mieszkaniowa, pozwolenia konserwatorskie, pozwolenia na budowę itp.) do przeprowadzenia remontu, tak żeby najemca już na etapie złożenia wniosku uprawdopodobnił, że okres ulgi obejmował będzie okres faktycznego wykonywania prac remontowych.

Umowy najmu lokali użytkowych, w stosunku do których ZBK występuje w roli Wynajmującego, zawierane są z najemcami według wzoru opracowanego przez ZBK. Przedmiotowe umowy, w § 3 ust. 18-22 zawierają postanowienia regulujące kwestię obniżania stawki czynszowej netto. Postanowienia te są tożsame z przepisami zarządzenia nr 2760/2013.

Ponadto umowa najmu lokalu użytkowego zawiera postanowienia dotyczące obowiązku najemcy do każdorazowego uzyskiwania uprzedniej zgody wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym, z wyjątkiem wykonywania bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym. Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tytułu remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z najemcą.

Umowa zawiera również oświadczenie najemcy, że znany jest mu stan techniczny lokalu określony w protokole zdawczo-odbiorczym i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że przystosuje lokal do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych, zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

W ocenie Kontrolujących zapisy umów najmu lokali użytkowych dotyczące nakładów i ich rozliczania są sformułowane w sposób korzystny dla właściciela – Gminy Miejskiej Kraków, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, iż w zdecydowanej większości lokale te wynajmowane są w trybie aukcji lub przetargu za najwyższą wylicytowaną stawkę czynszu oraz że często przedmiotem najmu są lokale wymagające zaawansowanych remontów.

Zarządzenie nr 2760/2013 w § 38 wprowadza zasadę, iż Prezydent Miasta Krakowa w uzasadnionych przypadkach może w drodze zarządzenia odstąpić od poszczególnych postanowień tego zarządzenia, podając przyczyny ich niezastosowania (ten tryb w dalszej części protokołu będzie określany jako „tryb szczególny”).

Na podstawie tego przepisu w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w formie zarządzenia Prezydenta, udzielane są ulgi w czynszu najmu na kolejne dni przedłużające okresy ulg, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2, czyli 90 dni w celu przystosowania lokalu do rozpoczęcia w nim działalności oraz 60 dni na wykonywanie remontu i ulepszeń lokalu.

Uregulowany wszystkimi ww. przepisami i postanowieniami umownymi system obniżek stawek czynszowych najmu w związku z przystosowaniem lub utrzymaniem lokalu do celów prowadzenia w nim działalności gospodarczej zapewnia równowagę pomiędzy obowiązkiem realizacji różnych zadań Gminy, takich jak wspieranie i rozwój przedsiębiorczości oraz prawidłowe gospodarowanie mieniem i środkami publicznymi.

W okresie objętym kontrolą ilość wynajętych lokali użytkowych oraz ilość zastosowanych obniżek stawek czynszu do poziomu stawki eksploatacyjnej kształtowała się następująco:

Liczba lokali pozostających w zarządzie/administracji ZBK według 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.

Rok	Liczba lokali wynajętych w trybie aukcji/przetargu	Liczba lokali wynajętych drogą bezprzetargową	Liczba udzielonych ulg na okres 45 dni*	Liczba udzielonych ulg na kolejne 45 dni*	Liczba udzielonych ulg na okres 60 dni*
2015	210	25	70	27	25
2016	164	27	85	42	23
2017**	26	4	12	8	5
Razem	400	56	167	77	53

* ulgi udzielone w danym roku, w tym w stosunku do lokali wynajętych w latach poprzednich.

** dane na dzień 31 marca 2017 r., dane dotyczące liczby lokali wynajętych w trybie aukcji/przetargu ustalone na dzień 28 lutego 2017 r.

W pierwszej kolejności Kontrolujący poddali kontroli udzielanie przez ZBK zgód na obniżenie stawki czynszowej netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 zarządzenia 2760/2013, czyli na łączny okres maksymalnie 90 dni.

Kontroli poddano akta 5 losowo wybranych lokali.

Lp	Adres lokalu	Data zawarcia umowy najmu	Powierzchnia (w tym pow. piwnicy) w m ²	Przedmiot działalności	Stawka w zł za m ² (piwnica) netto określona w umowie	Czynsz w zł		Łącznie okres ulgi w dniach	Stawka kosztów eksploatacyjnych netto w zł za m ²
						netto	Brutto		
1	ul. Sienna 3	06.05.2015	89,56	kantor wymiany walut	67,00	6.000,52	7.380,64	90	5,54
2	os. Centrum A 2	05.03.2015	414,76 (81,35)	sprzedaż artykułów spożywczych, przemysłowych oraz alkoholowych	33,00 (8,25)	11.367,67	14.358,61	45	2,40
3	ul. Królewska 92	06.08.2015	123,78	magazyn, zmiana: handel artykułami przemysłowymi	20,00 35,80	2.475,60	3.044,99	45	4,30
4	ul. Krakowska 11	03.02.2015	19,29	pracownia twórczo-muzyczna, artystyczna, introligatorstwo manualne starych ksiąg	12,20	235,34	289,47	90	7,30
5	ul. Czysła 16	dwie umowy: 1. 03.07.2015 2. 06.09.2016	24,59	1. mała poligrafia oraz usługi fotograficzne 2. skład, magazyn biurowy	22 12	540,98 295,08	665,41 362,95	45 45	2,25 2,68

wpł

*z u
Bale*

Ad 1.

Adres: ul. Sienna 3; najemca: Andrzej Durdas Firma Kupiecka „RENESANS II”.

Najemca pismem z dnia 06.05.2015 r. (w dniu zawarcia umowy) złożył wniosek o wyrażenie zgody na zastosowanie stawki czynszowej obniżonej do kosztów eksploatacyjnych przez okres 90 dni z uwagi na konieczność przeprowadzenia generalnego remontu lokalu oraz konieczność dokonania wszelkich uzgodnień z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie (lokal wpisany do rejestru zabytków) oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę. W odpowiedzi na powyższy wniosek, ZBK pismem z dnia 13.05.2015 r., znak: EU-1-441-54/15 wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 06.05.2015 r. do dnia 19.06.2015 r. Równocześnie w piśmie tym ZBK wskazał, iż w ww. okresie zastosowana stawka czynszu zostanie rozliczona w terminie od dnia 01.06.2015 r. oraz, że prace należy wykonać zgodnie z obowiązującym prawem i na własny koszt.

Wnioskodawca został poproszony o przedłożenie w siedzibie ZBK faktur (rachunków) potwierdzających kwoty wydatkowane na remont, jak również kosztorysu powykonawczego oraz protokołu odbioru prac (o ile takie będą sporządzane), pod rygorem cofnięcia ulgi. Zwrócono również uwagę, iż prace remontowe winny być zgłoszone do ZBK przed przystąpieniem do realizacji z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego wraz ze wstępną kalkulacją kosztów planowanych prac.

Zgodnie z przepisami zarządzenia nr 2760/2013, jak również zgodnie z procedurą ZBK-14 udzielenie ulgi na okres pierwszych 45 dni od dnia zawarcia umowy nie jest obwarowane żadnymi obowiązkami najemcy w zakresie dostarczania dokumentów potwierdzających wydatki na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności. Dlatego też wymaganie faktur i kosztorysów w przypadku udzielenia tzw. pierwszej ulgi, zwłaszcza pod rygorem jej cofnięcia, nie znajduje podstawy w obowiązujących przepisach i procedurach. Odminną natomiast kwestią, regulowaną zapisami umowy najmu i uzależnioną od rodzaju remontu jest obowiązek uzyskania zgody ZBK na wykonanie planowanych prac remontowych. Pismem z dnia 18.05.2015 r. (e-mail) najemca złożył wniosek o wyrażenie zgody na wykonanie prac remontowych, tj.: przywrócenie stanu pierwotnego okna wychodzącego na podwórko posesji, wymianę wszystkich drzwi do lokalu od strony ul. Siennej, zamontowanie od strony ul. Siennej na elewacji reklamy typu semafor, wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego do istniejącej w piwnicach instalacji. Wskazał również, że wszystkie prace zostaną wykonane na jego koszt i za zgodą Konserwatora Zabytków.

Najemca pismem z dnia 19.06.2015 r. złożył wniosek o przedłużenie okresu obniżenia czynszu do wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres kolejnych 45 dni kalendarzowych. Powyższy wniosek uzasadnił faktem, że poprzedni okres otrzymanej ulgi wykorzystał na dokonanie ze wspólnotą mieszkaniową nieruchomości uzgodnień zakresu planowanych do wykonania prac remontowych lokalu ingerujących w części wspólne nieruchomości i uzyskanie zgód wspólnoty mieszkaniowej na ich przeprowadzenie w formie uchwał oraz rozpoczęcie prac projektowych. Następnie najemca zamierza podjąć działania celem uzyskania wszelkich zgód od organów administracji publicznej z uwagi na fakt, iż budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest wpisany do rejestru zabytków. Kolejno, w e-mail z dnia 22.06.2015 r. najemca wskazał, że do dnia 19.06.2015 r. nie poniósł jeszcze żadnych kosztów remontu, jest na etapie projektowania, planowania, uzgodnień i przygotowania remontu lokalu. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 26.06.2015 r. ZBK wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres dalszych 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 20.06.2015 r. do dnia 03.08.2015 r., argumentując to okolicznością, iż najemca z przyczyn od niego niezależnych nie może rozpocząć działalności gospodarczej.

Ad 3.

Adres: ul. Królewska 92; najemca: Artur Szydłowski – Firma Handlowo-Usługowa HEBRA.

Najemca pismem z dnia 28.08.2015 r. (po 22 dniach od daty zawarcia umowy) zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej na czas remontu w lokalu i wyrażenie zgody na jego przeprowadzenie.

ZBK pismem z dnia 03.09.2015 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki w wysokości kosztów eksploatacyjnych na okres 45 dni kalendarzowych, tj. w okresie 06.08.2015 r. do dnia 19.09.2015 r. W piśmie zawarto pouczenie, że najemca jest zobowiązany po zakończonym remoncie przedłożyć w ZBK faktury VAT (rachunki) potwierdzające wysokość kwot zainwestowanych w wykonane prace oraz protokół odbioru robót i kosztorys powykonawczy (o ile taki będzie sporządzany), pod warunkiem cofnięcia udzielonej ulgi czynszowej, w przypadku braku doręczenia takich dokumentów. Jak już wskazano w pkt Ad 1 brak jest podstaw prawnych do nakładania na najemcę takiego obowiązku.

Warunki techniczne przeprowadzenia remontu wydane zostały pismem z dnia 24.09.2015 r.

Z notatki służbowej z wizji lokalnej przeprowadzonej przez pracownika ZBK w dniu 23.10.2015 r. wynika, iż w lokalu tym nie jest prowadzony remont, ani nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

ZBK pismem z dnia 29.10.2015 r. wystąpił do najemcy o złożenie w powyższej sprawie wyjaśnień w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisma. Równocześnie stwierdzono, iż na koncie lokalu widnieje zaległość na kwotę 1.583,30 zł.

Najemca pismem z dnia 02.11.2015 r. poinformował, że będzie prowadził w lokalu prace remontowe i że po ich zakończeniu poinformuje o rozpoczęciu działalności w lokalu. W aktach sprawy brak informacji o tym, w jaki sposób ZBK odniósł się do oświadczenia najemcy, natomiast znajduje się w nich plik faktur z sierpnia 2015 – października 2015 r. na artykuły budowlane, m.in. z OBI i Castoramy wystawionych na najemcę.

Pismem z dnia 02.09.2016 r. w związku z licznymi interwencjami osób trzecich odnośnie stanu estetycznego witryny wynajmowanego lokalu zwrócono się do najemcy o doprowadzenie witryny do właściwego stanu porządkowego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma oraz dokumentację wykonanego remontu i dostarczenie dokumentów potwierdzających wymianę wodomierzy (w dniu 22.12.2015 r. minął okres legalizacji poprzednich wodomierzy).

Kontrolowany w tej sprawie złożył następujące wyjaśnienia:

Najemca w korespondencji z dnia 02.11.2015 r. poinformował ZBK o planowanych pracach remontowych. W rozmowie z administratorem lokalu – Panem Maciejem Brunagielem powiadomił również, że opóźnienia związane z remontem lokalu wynikały z faktu, iż najemca otwiera jednocześnie kilka lokali użytkowych i współpracujące z nim podmioty nie są w stanie wykonać kompleksowego remontu od razu. Prace prowadzone są w miarę dyspozycyjności ekipy remontowej – co nie przeszkadza w wykorzystywaniu lokalu zgodnie z umową, tj. na magazyn (najemca prowadzi sieć sklepów, w której sprzedaje odzież na wagę i w lokalu zmagazynowany jest towar, który jest sprzedawany w sklepach znajdujących się w okolicy). Dodatkowo najemca poinformował również, że ze względu na znaczne koszty nie będzie w stanie wymienić witryny i ograniczy się do jej konserwacji, jak również że prace w lokalu realizowane są w taki sposób, aby nie było konieczne uzyskiwanie pozwoleń w trybie administracyjnym, gdyż spowodowałoby to znaczne wydłużenie prac i zwiększenie kosztów związanych z remontem lokalu.

Najemca uzyskał zgodę wspólnoty mieszkaniowej budynku na wykonanie prac w częściach wspólnych, oraz zgodę Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie na wykonanie robót budowlanych polegających na wymianie stolarki drzwiowej od strony ul. Siennej, która to dokumentacja znajduje się w aktach sprawy.

Ad 2.

Adres: os. Centrum A 2; najemca: Emilia Musiał Firma Handlowo – Usługowa WIWA 1.

Pismem z dnia 09.06.2015 r. (ponad 3 miesiące po zawarciu umowy najmu) najemca złożył wniosek o obniżenie stawki czynszu w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres dostosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej. W uzasadnieniu najemca wskazał, że lokal jest w bardzo złym stanie technicznym, wszystkie sanitariaty są nieczynne, ściany wymagają generalnego remontu (ściągnięcie farb, uzupełnienie ubytków w tynkach), w magazynie zalegają stare urządzenia chłodnicze, które należy zdemontować, a piwnica wymaga całkowitego oczyszczenia. Najemca podkreślił, że od momentu wynajęcia lokalu do 30 maja 2015 r. wykonywał remont lokalu, a do zakończenia remontu pozostała jeszcze piwnica oraz wejście przed lokalem (uszkodzone płytki na zewnątrz). Wobec tego, zawnioskował o obniżenie czynszu od 5.03.2015 r., czyli od dnia zawarcia umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej w lokalu.

W odpowiedzi na powyższe, ZBK pismem z dnia 10.06.2015 r. wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej netto do wysokości kosztów eksploatacyjnych do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż do dnia 18.04.2015 r., tj. przez okres 45 dni kalendarzowych. Przyznane obniżenie zostanie rozliczone w bieżących należnościach czynszowych, tj. począwszy od 01.07.2015 r. Ponadto ZBK poinformował, iż zgodnie z § 11 ust. 1 zarządzenia 2760/2013, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym.

W aktach sprawy brak uzasadnienia, dlaczego ZBK nie przychylił się do wniosku najemcy i udzielił ulgi na 45 dni, a nie na 90 dni, zwłaszcza że w podobnej sytuacji, dotyczącej lokalu przy ul. Krakowskiej 11 (opisanym na stronie 10 protokołu, w pkt Ad 4) postąpił odmiennie.

Kontrolowany wyjaśnił, iż w jego ocenie przedmiotowy lokal oddany został najemcy w dobrym stanie technicznym, niewymagającym podejmowania zaawansowanych prac remontowych i w związku z tym, na tym etapie, nie było uzasadnienia do przyznania ulgi na kolejne 45 dni.

Kontrolujący przyjmując powyższe wyjaśnienia, zwracają uwagę na fakt, iż ZBK w piśmie do najemcy z dnia 10.06.2015 r., w którym udzielił zgody na zastosowanie ulgi jedynie na okres 45 dni, nie powołał się na ww. przyczyny.

Wiadomością e-mail z dnia 01.12.2015 r. najemca poinformował ZBK o rozpoczęciu w lokalu w tym dniu działalności gospodarczej.

Pismem z dnia 10.08.2016 r. ZBK wezwał najemcę do uzupełnienia brakującej kaucji z tytułu najmu lokalu w kwocie 35.021,01 zł. Z uwagi na brak realizacji powyższego obowiązku, ZBK pismem z dnia 26.10.2016 r. wypowiedział najemcy umowę najmu na podstawie § 7 ust. 4 pkt. 11 umowy.

Ad 4.

Adres: ul. Krakowska 11; najemca - Bogdan Konieczny DEMOS.

Najemca pismem z dnia 28.07.2015 r. (ponad 5 miesięcy po zawarciu umowy najmu) poinformował, iż w wynajętym w lutym 2015 r. (...) lokalu na Krakowskiej 11 zakończyliśmy niedawno remont. Proszę o wskazanie co muszę dopełnić aby uzyskać obniżenie stawki eksploatacyjnej.

ZBK pismem z dnia 04.08.2015 r. poinformował, iż w świetle obowiązujących przepisów najemca winien złożyć formalny wniosek o zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych z uwzględnieniem w jego treści zakresu planowanych do przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych, okresu ich trwania oraz wstępnego szacunkowego kosztu realizacji remontu. Istnieje także wymóg uzyskania zgody na przeprowadzenie wszelkich prac, które nie są wyłączone z ww. obowiązku. Ponadto poinformowano, iż na koncie lokalu istnieje ujemne saldo w wysokości 1.027,94 zł.

Zwrócić należy uwagę, że w przedmiotowym przypadku najemca złożył wniosek już po zakończeniu remontu, zatem udzielana mu informacja winna być adekwatna do stanu faktycznego, a nie stanowić standardowego pisma kierowanego do najemców, którzy dopiero planują wykonywanie remontu. Pismem z dnia 03.08.2015 r. (data wpływu do ZBK) najemca zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej, poinformował o zakresie wykonanych prac remontowych i przedłożył rachunki (luty – czerwiec 2015 r.). W dniu 10.08.2015 r. najemca uregulował zaległość w kwocie 1.027,94 zł.

Pismem z dnia 26.08.2015 r. wyrażono zgodę na obniżenie stawki czynszowej w okresie od dnia 03.02.2015 r. do dnia 03.05.2015 r., tj. łącznie przez 90 dni kalendarzowych. W dniu udzielenia ulgi najemca zalegał z uregulowaniem przypisu za sierpień w wysokości 332,33 zł, którego płatność upłynęła w dniu 21.08.2015 r.

W trakcie kontroli Kontrolowany przedłożył notatkę służbową z dnia 20.02.2015 r., w której stwierdzono:

W dniu 20.02.2015 r. w siedzibie tut. jednostki pełnomocnik najemcy lokalu użytkowego (...) przedłożył zlecenie z dnia 11.02.2015 r. obejmujące podłączenie licznika 1-fazowego i taryfowego do zawartej pomiędzy Panem Bogdanem Koniecznym oraz Tauron Dystrybucja S.A. Oddział Krakowski umowy na dostawę energii elektrycznej. Podczas rzeczonoego spotkania ww. osoba poinformowała o planowanych działaniach niezbędnych do przystosowania lokalu do potrzeb działalności gospodarczej obejmujących m.in. następujące prace remontowe: uzupełnienie tynków, szpachlowanie, malowanie ścian i sufitów, naprawę podłogi, wymianę osprzętu instalacji elektrycznej oraz armatury łazienkowej. Pełnomocnik poinformowała, że w związku z awarią wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu własnościowym Nr 3 usytuowanym na I piętrze budynku bezpośrednio nad gminnym lokalem użytkowym, tynki w wynajętym lokalu są znacząco zawilgocone. W związku z powyższym przed rozpoczęciem prac remontowych niezbędne jest w pierwszej kolejności ich osuszenie i odciągnięcie wody znajdującej się w ścianach lokalu, zaś sam remont może zostać rozpoczęty nie wcześniej niż w miesiącu kwietniu 2015 r. Awaria zdecydowanie przedłuży planowany termin rozpoczęcia działalności gospodarczej w rzeczonym lokalu, ze względu na konieczność dwutorowego osuszania, tj. w lokalu użytkowym oraz lokalu mieszczącym się kondygnacyjnie wyżej. Osuszanie ścian nastąpi piecem elektrycznym oraz ultradźwiękami.

Przyczyny awarii w lokalu własnościowym potwierdzone zostały przez pracownika technicznego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Krakowskiej 11 w Krakowie. Właściciel lokalu Nr 3, w którym miała miejsce awaria został zobowiązany do wymiany uszkodzonej instalacji i dokładnego osuszenia ścian i podłóg w swoim lokalu, z uwagi na negatywne oddziaływanie na lokal gminny usytuowany poniżej oraz na elewację sąsiedniej nieruchomości graniczącej z ww. budynkiem.

Podczas spotkania przypomniano pełnomocnikowi najemcy o zapisach umowy najmu i konieczności uprzedniego uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na realizację prac wychodzących poza zakres prac enumeratywnie wymienionych w § 4 ust. 4 zawartej umowy najmu, na których prowadzenie nie jest wymagana zgoda Wynajmującego. Ww. osoba poinformowała, że zakres prac obejmować będzie prace bieżące i konserwację.

W trakcie kontroli Kontrolowany złożył także następujące wyjaśnienia:

W dniu 05.05.2015 r. podczas przeprowadzonej wizji w lokalu stwierdzono trwające prace remontowo-adaptacyjne. Wykonano kompleksowe osuszanie ścian oraz rozpoczęto przygotowywania podłoża pod położenie gładzi. Stwierdzono, że prace obejmują oczyszczanie i odtłuszczanie ścian, usunięcie starych powłok malarskich, wyrównanie nierówności ścian. Podczas spotkania najemca poinformował, że planuje wykonać również położenie płytek ceramicznych, wymianę osprzętu instalacji elektrycznej, armatury łazienkowej, położenie paneli oraz odnowienie stolarki okiennej i drzwiowej. Ustalono, że prace bieżące i konserwacyjne powinny zostać zakończone najpóźniej do czerwca/lipca 2015 r. wraz z wyposażeniem lokalu w niezbędny sprzęt. Wykonana została dokumentacja fotograficzna.

Dalej wyjaśniono, uzasadniając wyrażenie zgody wstecz i od razu na 90 dni, że:

- najemca wykonał remont lokalu poprawiając jego stan techniczny (w załączeniu zdjęcia obrazujące stan przed remontem i po remoncie),
- wysokość udzielonej ulgi (90 dni obniżonej stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych) wyniosła 286,10 zł, natomiast przedstawione faktury przez najemcę obrazujące wysokość wydatkowanych środków finansowych na materiały potrzebne do remontu wyniosły 3.650,95 zł (ww. nie uwzględnia kosztów związanych z robocizną dotyczącą zrealizowanych prac remontowych),
- przyznanie ulgi od razu na okres 90 dni było związane z przedłużonym okresem trwania remontu z przyczyn niezależnych od najemcy, tj. z uwagi na awarię instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu usytuowanym nad lokalem wynajmowanym poprzez p. Koniecznego, co spowodowało jego zalanie i wymagało kompleksowego, specjalistycznego osuszania ścian i sufitu, a to z kolei wydłużyło okres przeprowadzania prac remontowo-adaptacyjnych lokalu jw.

Ad 5.

Adres: ul. Czysta 16, najemca: Waldemar Grochot – firma C.D.N.

Najemca pismem z dnia 13.07.2015 r. (10 dni po zawarciu umowy najmu) zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej i zgłosił zamiar przeprowadzenia prac remontowych:

1. oczyszczenie, uzupełnienie ubytków i pomalowanie ściany frontowej na wysokości parteru i szerokości budynku w kolorze aktualnym,
2. uzupełnienie ubytków i pomalowanie lokalu,
3. wymiana uszkodzonych elementów wyposażenia,
4. uzupełnienie brakujących elementów wyposażenia zwłaszcza w zakresie oświetlenia.

Pismem z dnia 30.07.2015 r. ZBK wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej w okresie od 03.07.2015 r. do dnia 16.08.2015 r.

W aktach brak jakichkolwiek informacji o przeprowadzeniu remontu.

Najemca niespełna rok później pismem z dnia 25.05.2016 r. zwrócił się o rozwiązanie umowy do końca czerwca 2016 roku i w związku z tym lokal ten został ponownie przeznaczony do wynajmu.

Adres: ul. Czysta 16; najemca: MY PLACE HOME sp. z o. o.

Najemca pismem z dnia 06.09.2016 r. (w dniu zawarcia umowy najmu) zwrócił się o obniżenie stawki czynszu i zgłosił zamiar przeprowadzenia prac remontowych, a pismem z

dnia 20.09.2016 r. ponowił prośbę o wyrażenie zgody na zainstalowanie wodomierza i pomalowanie elewacji wokół budynku.

Pismem z dnia 26.09.2016 ZBK wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu i zastosował obniżenie stawki czynszowej w okresie od 06.09.2016 r. do 20.10.2016 r.

Pismem z dnia 30.09.2016 r. ZBK uzupełnił warunki techniczne przeprowadzenia remontu i nie wyraził zgody na fragmentaryczne malowanie frontowej ściany elewacyjnej.

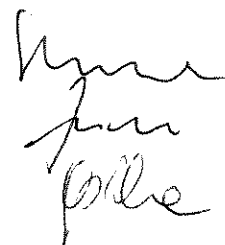
Na podstawie udostępnionych do kontroli akt lokalu nie stwierdzono, aby ZBK egzekwował od najemcy przedłożenia standardowo wymaganych w takich przypadkach dokumentów. Działania takie Kontrolowany podjął w trakcie prowadzonej kontroli i w dniu 11.05.2017 r. wyjaśnił to w następujący sposób:

W związku z faktem, iż zakres prac - z wyjątkiem malowania fragmentu elewacji, na które najemca otrzymał od Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – zarządcy budynku – odmowę - mieścił się w katalogu prac, do których najemca zobowiązany jest zapisami umowy oraz ze względu na okoliczność, że dostosowanie lokalu do potrzeb działalności jw. nie było prolongowane, tut. jednostka nie podejmowała czynności kontrolnych polegających na szczegółowej weryfikacji wykonania prac w lokalu określonych wnioskiem strony. W trakcie wizji w lokalu w dniu 11.05.2017 r. stwierdzono, iż bojler elektryczny zastąpiono przepływowym ogrzewaczem wody, wykonane zostały powłoki malarskie ścian i sufitów, z deklaracji ustnej wynika, iż w drzwiach wejściowych lokalu wymieniono wkładki zamków, a ponadto zamontowano nowe oświetlenie.

Udzielona ulga w naliczeniach czynszowych w okresie od dnia 06.09.2016 r. do dnia 20.10.2016 r. - 45 dni kalendarzowych wyniosła 436,40 zł. Z przedłożonych przez najemcę faktur (obejmujących m. in. zakup lamp oraz podgrzewacza wody typu DAFI 4,5 kW z przyłączem) wynika, że najemca wydatkował na ww. elementy wyposażenia lokalu kwotę w wysokości 356,17 zł brutto. Pozostałe prace najemca wykonał i nakłady poniósł we własnym zakresie.

Na podstawie skontrolowanej dokumentacji ustalono, że ZBK wyrażając zgodę na obniżenie stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych na okres pierwszych 45 dni nakładał na najemców obowiązek przedłożenia 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. Przepisy zarządzenia nr 2760/2013, jak również procedura ZBK-14 (choć procedura w sposób niezbyt przejrzysty) w przypadku tzw. „pierwszej ulgi” przewiduje jedynie wniosek najemcy o zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych. Ulga udzielana jest w celu pomocy najemcy w okresie przystosowania lokalu do rozpoczęcia w nim swojej działalności. Dlatego też wniosek najemcy winien posiadać odpowiednie uzasadnienie, wskazujące na okoliczności, które uniemożliwiają mu niezwłocznie po zawarciu umowy najmu podjęcie działalności w lokalu. ZBK natomiast ma obowiązek, przed wyrażeniem zgody na ulgę lub odmową jej udzielenia, dokonać oceny wniosku lub ewentualnie przeprowadzić weryfikację przywołanych w uzasadnieniu faktów. Natomiast obowiązek przedkładania przez najemcę odpowiednich dokumentów istnieje w przypadku wniosku o udzielenie kolejnej, maksymalnie 45 dniowej ulgi na przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności, ale dotyczy jedynie niezależnych od najemcy przyczyn 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” powstaje przed wyrażeniem zgody na obniżenie stawki czynszowej i winien taką zgodę warunkować, a nie po jej udzieleniu, na dodatek pod rygorem cofnięcia ulgi.

W okresie objętym kontrolą w trybie szczególnym, tj. na podstawie § 38 Zarządzenia nr 2760/2013, 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).



Podstawowe dane 15 spraw poddanych kontroli zostały ujęte w poniższej tabeli. W przypadku 11 lokali (pkt 1-11) ZBK uprzednio zastosował ulgę na okres łącznie 90 dni od dnia zawarcia umów najmu na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, w przypadku 3 lokali (pkt 12-14) udzielona została ulga na 60 dni w trakcie trwania umów na podstawie § 11 ust. 1 pkt 2, a w jednym przypadku (pkt 15) zwolniono najemcę z obowiązku uiszczenia czynszu za okres, w sumie 4 dni, w związku z brakiem możliwości prowadzenia w lokalu działalności.

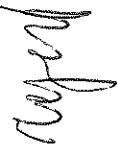
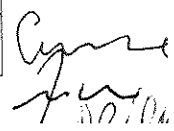
W 3 przypadkach (pkt 12-14) kontroli poddano cały okres zastosowania ulgi, w tym okres przed 2015 rokiem, z uwagi na fakt, iż ulgi udzielone w trybie szczególnym związane były z kontynuacją remontów rozpoczętych przed tą datą.

Lp	Adres lokalu	Data zawarcia umowy najmu	Powierzchnia (w tym pow. piwnicy) w m ²	Przedmiot działalności	Stawka w zł za m ² (piwnica) netto określona w umowie	Czynsz w zł		Okres ulgi w dniach z podziałem na tryby	Stawka kosztów eksploatacyjnych netto w zł za m ²	Uwagi
						netto	brutto			
1	os. Zielone 13	12.08.2016	119,80 (21,30)	gastroonomiczna z możliwością podawania napojów alkoholowych	10,30	1.233,94	1.517,75	45+45+45 +115 = 250	3,835	Lokal do kapitalnego remontu. Przed zawarciem umowy lokal był dwukrotnie wystawiany na aukcjach i dwukrotnie w przetargach z negatywnym wynikiem.
2	ul. Basztowa 15/Rynek Kleparski 4	13.06.2016	228,69 (99,78)	sprzedaż artykułów spożywczych	202,00 (50,50)	31.078,71	38.226,81	45+45+45+28 =163	4,92	
3	ul. Bracka 1a	23.05.2016	154,06	gastroonomiczna kawiarnia	138,00	21.260,28	26.150,14	45+45+192 282	5,54	Umowa na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem jej niewypowiedzenia przez Wynajmującego o przez okres 5 lat

Stane
z
in. D.

Wyd

4	ul. Jagiellońska 5/ul. Szewska 13	06.04.2016	407,30	klub taneczny oraz działalność gastronomiczna z możliwością podawania oraz sprzedaży alkoholu	41,80	17.025,14	20.940,92	45+45+49+69=208	0,16 zł i 0,28 w terminie dnia 05.07.2016 do dnia 22.08.2016 r.	Przed zawarciem umowy lokal był dwukrotnie wystawiany na aukcjach z negatywnym wynikiem. Lokal zniszczony wielokrotnie zalewany.
5	ul. Szewska 4	03.02.2016	10,56	sprzedaż lodów, ciastek, deserów, napojów bezalkoholowych i gastronomia	985,00	10.401,60	12.793,97	45+45+60+51=201	2,86 zł do dnia 17.03.2016 i 3,02 zł po tym terminie	
6	ul. Sienna 7	05.01.2016	79,76 (powierzchnia podlegająca oczynszowi w n/w 87,01)	sprzedaż dywanów ręcznie tkanych	155,00	13.486,55	16.588,46	45+45+45=135	3,70	Lokal wynajęty dopiero w wyniku drugiej aukcji.
7	ul. Szewska 13/Jagiellońska 5 (MirRa)	5.11.2015	293,07	gastronomiczna z podawaniem napojów alkoholowych	155	45.425,85	55.873,80	45+45+45+31=166	0,28	Możliwość podawania napojów alkoholowych wprowadzona aneksem z dnia 7 grudnia 2015
8	ul. Sadowa 113a i 123 w Wieliczce	15.09.2015	240,79 247,09	hostel dla osób uzależnionych po ukończeniu terapii oraz noclegownia dla osób uzależnionych od narkotyków	5,60	1.348,42 1383,70	1658,56 1.701,95	45+45+200=290	1,62 1,59	
9	ul. Szewska 15	06.10.2014	80,56	mała gastronomia	182,00	14.661,92	18.034,16	45+45+182+184=84+152+184+	1,40	Brak przewodów

10	ul. Nad Fosą 32	19.08.2014	190,51 (zmiana w dniu 10.03.2015 na 191,63)	prowadzenie działalności statutowej fundacji	5,60	1.010,43	1.312,24	181 (Zarządzenie PMK o kolejne 6 miesięcy od dnia 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.) = 973 45 + 45 (ulgi w 2014 r.) 731 dni, następnie od dnia 12.10.2015 powrót do naliczeń stawki czynszowej w odniesieniu do 167,70 m ² , a koszty eksploatacji tylko w odniesieniu do 23,93 m ² - łazienka	1,57 (29.08.2014) 1,60 (27.11.2014) 2,43 (27.03.2015)	Lokal wynajęty dopiero w wyniku drugiej aukcji. Zmiana czynszu w zw. ze zmianą p.u.	wentylacyjnych i trudności najemcy w ich założeniu.
11	ul. Dunajewskiego 2	15.01.2014	140,32 później zmieniona	krótkoterminowe zakwaterowanie działalność hotelarska	21,50	3.016,88	3.710,76	45+45 (ulgi w 2014 r.) +159 (część ulgi w 2014) +164 = 413	3,20	Przed zawarciem umowy lokal był dwukrotnie wystawiany na aukcjach z negatywnym wynikiem. Nowa stawka czynszu: 21,69	

12	ul. Stoczniewców 7	31.08.2009	210,59 m2	realizacja świadczeń zdrowotnych	6,54	149,83	184,29	60+545 = 605 (zwolnienie dotyczy 22,91 m ²)	2,36	zł za 1m ² dane w zakresie wynagrodzenia za 22,91 m ²
13	os. Kolorowe 10	06.10.2003	78,55	sprzedaż odzieży i artykułów przemysłowych od dnia 23.07.2015 zmiana na prowadzenie baru mlecznego	21,88 aktualnie	1.718,67	2.113,96	27+30+3+44 = 104	1,98 w terminie od dnia 04.05.2015 do dnia 17.06.2015 1,69	
14	os. Górali 5	23.05.1995	1.660,48: (175,26)	działalność kulturalno-oświatowa	- 0,62 – z umowy - 1,00 zł - od 01.02.1997 r. - aneks z 24.10.2012 r. – 5,39 zł (3,60 zł piwnica) – aneks wszedł w życie w dniu 18.08.2012 r.	792,72	1.029,50	60 +92+60 (w stosunku do pomieszczeń wyłączonych spod eksploatacji w wyniku załamania, tj. łącznie 50,77 m ²) = 212	4,27 (3,63 piwnica) 4,30	aneks z dnia 15.09.1997 r. – czynsz mies. brutto 5.233,57 złotych, aneks z 24.10.2012 r. – zmiana pow na 1.598,96 m ² , a czynsz w wys. 5,39 zł za 1m ² oraz 3,60 zł za piwnicę
15	Sukiennice – Rynek Główny 3	19.03.2014	522,61 (331,26)	gastronomiczna (z wyłączeniem fast-food)	199,95	104.495,87	128.529,92	2+2 = 4	zwolnienie z czynszu	lokal wynajęty w trybie przetargowy m, ulga przed 2015 – 110 dni w stosunku do całej powierzchni + 67 dni w odniesieniu do 136 m ²

Ad 1.

Adres: os. Zielone 13; najemca - IKEMAR sp. z o.o.

W protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu zawarcia umowy 12.08.2016 r. w uwagach wpisano „lokal do kapitalnego remontu”.

Najemca odrębnymi pismami z dnia 16.08.2016 r.:

- przedstawił zakres planowanych prac remontowych,
- zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu.

ZBK pismem z dnia 19.08.2016 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres nie dłuższy niż 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 12.08.2016 r. do dnia 25.09.2016 r.

Najemca pismem z dnia 31.08.2016 r. (data wpływu do ZBK: 05.09.2016 r.) zwrócił się do ZBK „o podjęcie kroków mających na celu wymianę witryn frontowych wraz z oknami zaplecza, co pozwoli na kontynuowanie dalszych prac remontowych lokalu i przystosowanie go do prowadzenia działalności zgodnie z zapisami umowy zawartej między ZBK a naszą firmą”.

ZBK pismem z dnia 16.09.2016 r. odpowiadając na pismo z dnia 16.08.2016 r. wyraził najemcy zgodę na wykonanie prac remontowych, nie ustosunkował się jednak w żaden sposób do kwestii otworów okiennych. Najemca mailem z dnia 21.09.2016 r. wysłał ponaglenie w sprawie witryn okiennych i równocześnie wnioszek o kolejne obniżenie stawki czynszowej. W dniu złożenia wniosku o obniżenie stawki czynszowej według przedłożonego do kontroli wyciągu z konta, najemca zalegał ze spłatą należności w wysokości 1.976,06 zł.

W dniu 22.09.2016 r. pracownik ZBK odbył w lokalu wizję lokalną i potwierdził, że firma w lokalu nadal prowadzi remont – sporządził na tę okoliczność dokumentację fotograficzną. Pismem z dnia 23.09.2016 r. ZBK wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej na okres od dnia 26.09.2016 r. do dnia 09.11.2016 r. Na dzień udzielenia ulgi najemca pozostawał względem GMK w zadłużeniu.

ZBK pismem z dnia 05.10.2016 r. odpowiadając na pismo najemcy z dnia 31.08.2016 r. poinformował, że po dokonaniu w dniu 26.09.2016 r. oceny stanu technicznego, ślusarka i stolarka zostały wstępnie zakwalifikowane do wymiany. Ostateczna zaś decyzja w sprawie wymiany stalowych witryn okiennych i drzwi wejściowych frontowych podjęta zostanie po uzyskaniu wytycznych i warunków z Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie. W dalszej części pisma poinformowano, iż okna i drzwi od zaplecza wymienione zostaną po uzyskaniu środków finansowych przyznawanych na cele remontowe z budżetu GMK. Niezależnie jednak od tego, w celu zminimalizowania dalszego nieuzasadnionego pogarszania stanu technicznego witryn, najemca do czasu ich wymiany powinien przeprowadzić ich konserwację, naprawę i malowanie.

ZBK pismem z dnia 07.10.2016 r. wystąpił do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków o wydanie opinii konserwatorskiej w sprawie planowanej wymiany ślusarki okiennej oraz drzwi wejściowych do lokalu użytkowego położonego w budynku na os. Zielonym 13 w Krakowie.

Pismem z dnia 12.10.2016 r. ZBK wydał najemcy zalecenia odnośnie modernizacji instalacji elektrycznej i zwiększenia mocy zasilania w lokalu.

Pismem z dnia 18.10.2016 r. najemca zwrócił się z kolejnym wnioskiem o obniżenie stawki czynszowej, argumentując to przeciągającym się remontem i oczekiwaniem na wydanie warunków przydziału mocy z Tauron S.A. W dniu złożenia wniosku najemca zalegał z zapłatą należności na kwotę 1.726,83 zł.

W dniu 26.10.2016 r. pracownik ZBK przeprowadził oględziny lokalu, w wyniku których stwierdził, że prace remontowe nadal trwają. Stwierdził także m.in., że:

- okna w lokalu od strony zaplecza zostały zakwalifikowane przez ZBK do wymiany – do tego czasu najemca nie może prowadzić prac w części zaplecza polegających na przebudowie pomieszczeń sanitarnych,
- okna od strony frontowej również zostały wstępnie zakwalifikowane do wymiany – ZBK oczekuje na stanowisko z Biura Miejskiego Konserwatora,
- najemca wskazał, że stan okien nie pozwala na prawidłową konserwację, tym bardziej że mechanizm podnoszenia krat działa jedynie w jednej witrynie.

ZBK pismem z dnia 15.11.2016 r. odpowiedział najemcy na jego wniosek z dnia 18.10.2016 r., informując że w oparciu o obowiązujące w GMK przepisy dotyczące zasad najmu lokali użytkowych, brak jest możliwości udzielenia przez ZBK zgody na stosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres dłuższy niż 90 dni. Biorąc jednak pod uwagę zakres i koszt wykonywanych prac remontowych w wynajętym lokalu poinformowano, że ZBK przedstawi do decyzji Prezydenta Miasta Krakowa sprawę ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu na kolejnych 45 dni kalendarzowych.

Najemca pismem przesłanym mailem w dniu 18.11.2016 r. oraz w dniu 23.11.2016 r. poinformował, że nadal prowadzi prace remontowe, a ich zakończenie zdeterminowane jest także wymianą przez GMK witryn, okien i drzwi.

Zarządzeniem nr 3572/2016 z dnia 21.12.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej do kwoty 3,83 zł w terminie od dnia 10.11.2016 r. do dnia 24.12.2016 r. Na dzień udzielenia ulgi najemca pozostawał względem GMK w zadłużeniu na kwotę 3.733,95 zł.

Najemca pismem przesłanym mailem w dniu 30.12.2016 r. zwrócił się do ZBK o kolejne przedłużenie obniżenia stawki czynszowej. Podano także przewidywany termin zakończenia remontu, tj. 30.04.2017 r. W dniu złożenia wniosku o ulgę najemca pozostawał w zadłużeniu względem GMK na kwotę 2.343,68 zł.

ZBK w odpowiedzi na powyższy wniosek pismem z dnia 11.01.2017 r. poinformował o powstałej zaległości na koncie najemcy a także o konieczności przedstawienia szczegółowego harmonogramu wykonanych i planowanych do realizacji prac remontowych. Poinformował, że dopiero po uregulowaniu wszelkich zaległości wobec GMK rozpatrzy wniosek o obniżeniu stawki czynszowej na czas prowadzonego remontu.

ZBK pismem z dnia 18.01.2017 r. zlecił zewnętrznemu podmiotowi wykonanie inwentaryzacji architektonicznej oraz projektu wykonawczego na wymianę drzwi wejściowych i witryn okiennych w przedmiotowym lokalu użytkowym wraz z uzyskaniem pozwolenia konserwatorskiego. Termin realizacji przedmiotu zamówienia – 31.05.2017 r. W dniu 07.02.2017 r. oraz w dniu 02.03.2017 r. ZBK odbył w lokalu wizję, w wyniku której stwierdził, że remont jest nadal prowadzony. Odnotowano poszczególne czynności, które zostały już wykonane.

W dniu 09.03.2017 r. wystosowano do najemcy wezwanie do zapłaty zadłużenia w wysokości 4232,79 zł.

ZBK w nawiązaniu do prowadzonej korespondencji pismem z dnia 21.03.2017 r. poinformował najemcę, że na koncie nadal figuruje do zapłaty kwota 117,67 zł i przypis czynszowy za miesiąc marzec w wysokości 2.057,56 zł oraz opłata z tytułu odbioru odpadów komunalnych w kwocie 30,00 zł i że dalsze przedłużenie ulgi czynszowej poprzez skierowanie sprawy do decyzji PMK może nastąpić po uprzednim uregulowaniu wszelkich zobowiązań finansowych wobec GMK.

Pismem z dnia 03.04.2017 r. najemca przedstawił informację o stanie zaawansowania remontu i innych istotnych okolicznościach mających wpływ na jego prowadzenia (m.in. pozwolenia, zalenie przez lokatora z I piętra, co spowodowało uszkodzenie instalacji, itd.).

W dniu 13.04.2017 najemca wpłacił do kasy ZBK 2.230,00 zł.

Projekt Zarządzenia PMK został przygotowany przez pracowników ZBK w dniu 20.04.2017 r. w sprawie obniżenia stawki w okresie od 30.12.2016 r. do dnia 23.04.2017 r. do kwoty 3,83 zł/m², a przesłany do procedowania do Wydziału Organizacji i Nadzoru w systemie intraDOK.NET w dniu 11.05.2017 r. W dniu 19.05.2017 r. zarządzenie zostało podpisane przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Z wyjaśnień uzyskanych od ZBK wynika, iż w lokalu nadal trwają prace remontowe, co zostało potwierdzone w dniu 05.05.2017 r. podczas wizji w terenie.

Należy zauważyć, że:

- po upływie miesiąca od dnia złożenia wniosku ZBK wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu; jeśli przyjąć że najemca zgodnie z umową nie może wykonywać niektórych prac remontowych bez zgody wynajmującego, a lokal przeznaczony był do kapitalnego remontu, to upływ tego czasu mógł być dla najemcy znaczący,
- po upływie ponad dwóch miesięcy, w dniu 21.12.2016 r. od dnia złożenia wniosku (18.10.2016 r.) wyrażona została zgoda na obniżenie stawki czynszowej, w trybie szczególnym na podstawie zarządzenia 3572/2016,
- w dniu 13.04.2017 r. ustały przyczyny uniemożliwiające pozytywne rozpatrzenie wniosku z dnia 30.12.2016 r. o obniżenie stawki czynszowej (najemca spłacił zadłużenie), natomiast projekt Zarządzenia PMK został przesłany do procedowania w dniu 11.05.2017 r.; równocześnie należy zauważyć, że wcześniej najemca otrzymywał ulgi pomimo utrzymującego się na jego koncie ujemnego salda, co świadczy o niejednolitym postępowaniu ZBK w tym zakresie.

Ad 2.

Adres: ul. Basztowa 15/Rynek Kleparski 4; najemca: NAWITO sp. z o.o.

W dniu 14.06.2016 r. (dzień po zawarciu umowy najmu) najemca złożył wnioski: o zgodę na wykonanie remontu z uwagi na konieczność przystosowania lokalu i o obniżenie stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych. Zgoda ZBK na obniżenie stawki czynszowej do poziomu kosztów eksploatacyjnych w okresie od 13.06.2016 do 27.07.2016 r. została udzielona w dniu 29.06.2016 r., natomiast zgoda na wykonanie remontu (bez możliwości zwrotu kosztów) w dniu 14.07.2016 r. pod warunkiem m.in. uzgodnienia z WUOZ zakresu prac, z uwagi na fakt iż lokal znajduje się w budynku wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Wniosek o ulgę na kolejne 45 dni najemca złożył w dniu 22.07.2016 r. wraz z powołaniem się na powstałe utrudnienia i problemy wynikające z procedur i czynności dotyczących zgłoszenia, zainstalowania i odbioru urządzeń pomiarowych oraz na dużą ilość prac remontowych w celu przystosowania przedmiotowego lokalu zgodnie z wymaganymi przepisami do planowanej działalności gospodarczej. W dniu 26.07.2016 r. pracownicy ZBK przeprowadzili wizję w lokalu, a następnie została wyrażona zgoda na kolejny 45 dniowy (od 28 lipca – 10 września) okres ulgi.

Kolejny wniosek o prolongatę terminu zakończenia ulgi najemca skierował do ZBK w dniu 2 września 2016 r. Najemcaawnioskował o kolejne 45 dni z uwagi na to, że wykonał już szereg prac wstępnych i przystępuje do głównego zakresu robót, przygotowanie projektu zajęło mu wiele czasu ze względu na wymagania dotyczące planowanej działalności (SANEPID, PIP, przepisy bhp, przeciwpożarowe itp.), a poprzedni najemca zdemontował i pozostawił niezabezpieczoną instalację elektryczną. Najemca przedstawił również część faktur potwierdzających kwoty wydatkowane na wykonywany remont, obejmujące poniesione dotychczas nakłady finansowe w wysokości 122.222,87 zł.

ZBK rozpoczął procedowanie zarządzenia PMK w przedmiocie ustalenia indywidualnej stawki, o czym w dniu 21 września 2016 r. poinformował najemcę. Zarządzeniem nr 2729/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r.

ustalona została indywidualna stawka czynszowa netto za najem przedmiotowego lokalu na okres 11 września do 25 października (45 dni). Uzasadnieniem dla zastosowania § 38 zarządzenia 2760/2013 r., a zatem przyznania kolejnego okresu ulgi był przedłużający się czas trwania remontu spowodowany znacznym zakresem przeprowadzanych prac, jak również koniecznością dostosowania lokalu do wymogów określonych przez Państwową Inspekcję Pracy, Sanepid oraz przepisy przeciwpożarowe.

W wyżej wymienionym okresie najemca nie ukończył remontu i nie rozpoczął działalności w lokalu, w związku z tym w dniu 24 października 2016 r. złożył wniosek o przyznanie ulgi na kolejny okres - do dnia 22 listopada 2016 r., przedkładając faktury obejmujące poniesione nakłady na kwotę ok. 200.000 zł i powołując się na fakt, iż remont i uzyskanie odpowiednich uzgodnień przedłuża się m. in. z powodu zużytej i nieszczelnej instalacji wod-kan. Wizja w lokalu odbyła się w dniu 9.11.2016 r. Zarządzenie nr 3231/2016 z 30.11.2016 r. przyznało ulgę na czas 26 października do 22 listopada 2016 r. z uzasadnieniem, że do wykonania pozostały jeszcze prace związane m. in. z wymianą grzejników centralnego ogrzewania, montażem drzwi wewnętrznych, wystrojem wnętrz, a także uzyskanie zgody Sanepidu.

Ad 3.

Adres: ul. Bracka 1a; najemca - Green Coffee sp. z o. o.

Umowa na mocy Zarządzenia nr 1131/2016 PMK z dnia 06.05.2016 r. zawarta została w dniu 23.05.2016 r. na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem jej niewypowiedzenia przez wynajmującego przez okres 5 lat.

ZBK zawarcie umowy na wnioskowany przez przyszłego najemcę niestandardowy czas zapewniający mu trwałość umowy na okres co najmniej pięciu lat poprzedził następującymi działaniami:

1. Pismem z dnia 2 marca 2016 wystąpił do Biura Planowania Przestrzennego z zapytaniem o założenia planu dla tej lokalizacji – odpowiedź BP z dnia 07.03.2016 r. i ponownie pismem z dnia 08.04.2016 r. do BP o uszczegółowienie odpowiedzi – odpowiedź BP z dnia 18.04.2016 r.
2. Pismem z dnia 07.03.2016 wystąpił do Green Coffee o przedłożenie informacji o wielkości planowanych nakładów na uruchomienie lokalu; odpowiedź otrzymano w dniu 24.03.2016 r., w której podana została kwota nakładów wg kosztorysu - 488.450,05 zł.

Najemca pismem z dnia 24.05.2016 r. zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu. ZBK, pismem z dnia 01.06.2016 r., wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres nie dłuższy niż 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 23.05.2016 r. do dnia 06.07.2016 r.

Następnie najemca pismem z dnia 27.06.2016 r. przedstawił zakres planowanych prac remontowych, na które ZBK wyraził zgodę w dniu 08.07.2016 r. oraz w dniu 18.07.2016 r.

Pismem z dnia 27.06.2016 r. najemca przedstawił sprawozdanie z dotychczasowych działań i zwrócił się o kolejne obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu.

ZBK pismem z dnia 01.07.2016 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres nie dłuższy niż 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 07.07.2016 r. do dnia 20.08.2016 r.

Pismem z dnia 14.09.2016 r. uzupełnionym w dniu 26.09.2016 r. najemca zwrócił się o kolejne obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu. Najemca przedstawił działania remontowe, jakie podejmuje i wskazał równocześnie na opóźnienia spowodowane przedłużającymi się formalnościami

związanymi z procedurą uzyskania niezbędnych zgód i pozwoleń ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zamierzone do wykonania w lokalu prace remontowe i aranżacyjne, które polegać mają na: odkuciu tynków i odsłonięciu ścian z cegieł ręcznie formowanych, odsłonięciu cegieł stropów łukowych, likwidacji ścian z karton-gips, wykonaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacji i klimatyzacji, modernizacji instalacji elektrycznej i teletechnicznej, usunięciu krat zewnętrznych, odnowieniu posadzki lokalu, modernizacji instalacji grzewczej, zabudowy zaplecza oraz pomieszczeń sanitarnych w systemie karton-gips, aranżacji lokalu zgodnie ze standardem sieci Green Caffè Nero. Koszt remontu lokalu użytkowego j.w. oszacowany został przez najemcę na kwotę ok. 600.000,00 zł.

Najemca w dniu 22.07.2016 r. złożył do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wniosek o wydanie zaleceń konserwatorskich oraz w dniu 21.09.2016 r. wniosek o wydanie pozwolenia MWKZ na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków. Pozwolenie MWKZ na prowadzenie robót budowlanych wydane zostało w dniu 28.11.2016 r.

Zarządzeniem nr 2751/2016 z dnia 17.10.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres od dnia 21.08.2016 r. do dnia 28.02.2017 r. - stawka netto 4,25 zł za 1 m², tj. łącznie 654,76 zł.

Z oświadczenia Kontrolowanego wynika, iż najemca nie zakończył remontu oraz nie uruchomił w lokalu działalności, z uwagi na brak pozwolenia na budowę.

Dotychczas najemca w oparciu o wydane przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Pozwolenie Nr 1396/16 z dnia 28.11.2016 r. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, wykonał rozbiórkę zabudowy karton-gips - w celu odkrycia sufitu i ścian w wynajmowanym lokalu użytkowym oraz przeprowadził badania architektoniczne i stratygraficzne murów (wszystkich ścian i sufitów). Wyniki badań j.w. miesiąc temu zostały przedłożone Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Z informacji uzyskanej drogą telefoniczną w dniu 15.05.2017 r. od Pełnomocnika najemcy wynika, że na końcowym etapie znajduje się również opracowywana na jego zlecenie dokumentacja projektowa (wielobranżowa) dla przedmiotowego lokalu, która następnie zostanie złożona u Konserwatora Zabytków j.w. Wydanie przez ww. Wydział pozwolenia na budowę umożliwi najemcy przystąpienie do rozpoczęcia przez niego planowanych prac remontowych w lokalu. Jak ustalono z najemcą komplet dokumentacji j.w. po złożeniu w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK ma zostać przedłożony także do wiadomości ZBK.

Mimo braku uruchomienia przez Spółkę j.w. działalności gastronomicznej w lokalu położonym przy ul. Brackiej 1a w Krakowie najemca uiszcza za przedmiotowy lokal czynsz najmu w pełnej wysokości. Najemca nie korzysta z obniżenia stawki czynszowej netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych. Na koncie przedmiotowego lokalu użytkowego, wg stanu na dzień 22.05.2017 r. - figurowała nadpłata w wysokości 5,69 zł.

Ad 4

Adres: ul. Jagiellońska 5/ul. Szewska 13 w Krakowie; najemca - Hossa sp. z o.o.

Hossa sp. z o.o. uzyskała prawo do najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej usytuowanego w poziomie piwnic 407,30 m², położonego w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Miejskiej Kraków (143,32m²) i Skarbu Państwa (263,98 m²), w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pn. Studio Szkła Kraków, która prawo do najmu uzyskała w wyniku wygrania postępowania aukcyjnego w dniu 30.10.2015 r., z przeznaczeniem lokalu na klub taneczny oraz na prowadzenie działalności gastronomicznej, z możliwością podawania oraz

sprzedaży alkoholu. Umowa najmu ww. lokalu została zawarta ze Studiem Szklą w dniu 06.04.2016 r. na czas oznaczony - 3 lata, tj. na okres do dnia 05.04.2019 r.

Najemca – Studio Szklą, pismem z dnia 07.04.2016 r. wystąpił do ZBK o obniżenie stawki czynszowej i zgłosił zakres prac remontowych. ZBK pismem z dnia 12.04.2016 r. wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni, tj. w terminie od dnia 06.04.2016 r. do dnia 20.05.2016 r. do wysokości kosztów eksploatacyjnych 0,16 zł za 1 m².

Na podstawie § 10 ust. 4 Zarządzenia nr 2760/2013 PMK z dnia 24.09.2013 r. nastąpiło w formie aneksu z dnia 20.04.2016 r. do umowy najmu z dnia 06.04.2016 r. potwierdzenie przeniesienia praw i obowiązków najemcy przysługujących dotychczas zbywcy.

Warunki techniczne przeprowadzenia remontu zostały wydane przez ZBK pismem z dnia 18.05.2016 r. (odpowiedź na pismo najemcy z dnia 07.04.2016 r.).

Najemca – Hossa sp. z o. o., pismem z dnia 12.05.2016 r. wystąpił do ZBK o obniżenie stawki czynszowej i zgłosił zakres prac remontowych. ZBK pismem z dnia 19.05.2016 r. wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni, tj. w terminie od dnia 21.05.2016 r. do dnia 04.07.2016 r. do wysokości kosztów eksploatacyjnych 0,16 zł za 1 m.

Najemca kolejnym pismem z dnia 29.06.2016 r. wystąpił o obniżenie stawki czynszowej. Podał przewidywany termin zakończenia prac remontowych – 22.08.2016 r. ZBK pismem z dnia 06.07.2016 r. odpowiadając na powyższe poinformował najemcę, że ze względu na trwające prace remontowo-adaptacyjne mające na celu przystosowanie pomieszczeń do działalności, która ma zostać uruchomiona w rzeczonym lokalu oraz z uwagi na okoliczność opóźnienia ich zakończenia spowodowanego przyczynami nie leżącymi po stronie Spółki (m.in. realizacja na części powierzchni użytkowej robót przez Narodowy Teatr Stary) przygotował projekt Zarządzenia PMK o obniżeniu stawki czynszowej.

W dniu 12.08.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał zarządzenie Nr 2121/2016, w którym wyraził zgodę na dalszą prolongatę stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych 0,28 zł za 1m² za najem lokalu użytkowego przez okres od dnia 05.07.2016 r. do dnia 22.08.2016 r.

Najemca pismem z dnia 20.09.2016 r. wystąpił do ZBK o dalsze zastosowanie obniżonej stawki czynszowej ze względu na przedłużający się termin zakończenia remontu.

Zarządzeniem nr 3232/2016 z dnia 30.11.2016 r. PMK wyraził zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 0,13 zł za 1 m² przez okres od dnia 23.08.2016 r. do dnia 30.11.2016 r., z zastrzeżeniem, że w przypadku zakończenia prac remontowych przed dniem 30.11.2016 r. ZBK ponownie przeliczy czasookres stosowania stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych z tytułu wynajmu lokalu użytkowego, o którym mowa i wysokość przyznanej ulgi. Uzasadnieniem do podjęcia przedmiotowej decyzji były przedłużające się prace wykonywane na zlecenie zarządcy budynku polegające na usuwaniu skutków awarii sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie nieruchomości, obejmujące m.in. wszystkie pomieszczenia głównego węzła sanitarnego w lokalu. Ze względu na organizację Światowych Dni Młodzieży oraz zaistniałe dwie poważne awarie pionu kanalizacyjnego, które poskutkowały zalaniem lokalu trwające roboty zostały przerwane i dwukrotnie zaistniała konieczność osuszenia lokalu. W części lokalu ulegającego w latach ubiegłych długotrwałym zalaniom wodą opadową, znajdującą się pod jezdnią ul. Szewskiej w Krakowie, konieczne były długotrwałe prace odgrzybiające i usuwające pleśń oraz stęchliznę.

O przyznanej uldze ZBK poinformował najemcę pismem z dnia 12.12.2016 r.

ZBK pismem z dnia 27.10.2016 r. wystąpił do ZIKiT (reagując na pismo najemcy z dnia 14.10.2016 r.) o pilne podjęcie działań w związku z zalewaniem lokalu najemcy mających na celu wyeliminowanie przecieku wody opadowej przez chodnik i jezdnię, a

następnie kamienno-ceglane sklepienie pomieszczenia oraz zamakania ścian i podłóg, a w konsekwencji powstawania zagrzybienia oraz pleśni pokrywającej wewnętrzne ściany lokalu. Pomieszczenia wchodzące w skład lokalu użytkowego, leżą bezpośrednio pod chodnikiem i jezdnią ulicy Jagiellońskiej w narożniku z ulicą Szewską w Krakowie. ZIKiT odpowiedział pismem z dnia 14.11.2016 r., wskazując, że najprawdopodobniej przyczyną zalewania lokalu jest nieszczelność rynny w części podziemnej, a za prawidłowe odprowadzenie wód opadowych odpowiada właściciel bądź zarządca nieruchomości. Stwierdził, iż należy sprawdzić szczelność podłączenia rynny do sieci kanalizacyjnej i przesłać do ZIKiT informację po wykonaniu kamerowania przyłącza. Pismo to zostało przez ZBK przekazane do Narodowego Starego Teatru wraz z dokumentacją fotograficzną wykonaną w okresie od 30.09.2016 r.

Wskazane przez Spółkę nakłady finansowe na prace remontowo - aranżacyjne, obejmujące m.in. wykonany remont, system klimatyzacji, wyposażenie zaplecza, kuchni oraz sal konsumpcyjnych, wymianę instalacji elektrycznej oraz pozostałe planowane wydatki wyniosą ogółem około 816.071,30 zł.

ZBK wezwał Spółkę do uregulowania kwoty zaległości:

- pismem z dnia 18.11.2016 r. w wysokości 44.690,91 zł,
- pismem z dnia 27.01.2017 r. w wysokości 42.458,60 zł.

Ulga została najemcy przyznana w dniu 30.11.2016 r., mimo utrzymującej się na koncie najemcy zaległości w wysokości 67.195,77 zł (według wyciągu z konta lokalu).

Według wyjaśnień Kontrolowanego kwota 11.725,56 zł objęta była porozumieniem o rozłożeniu na raty.

Najemca pismem z dnia 16.01.2017 r. zgłosił awarię sieci wodno-kanalizacyjnej, która miała miejsce w lokalu w dniu 07.01.2017 r. z prośbą o podjęcie działań mających na celu wyeliminowanie powstających w tym zakresie licznych awarii uniemożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej. ZBK wystąpił do Teatru w tej sprawie pismem z dnia 02.02.2017 r.

Najemca pismem z dnia 20.02.2017 r. po raz kolejny zwrócił się do ZBK o zajęcie się sprawą zalań. Poinformowano, iż lokal zalany został w dniu 7 i 29.01.2017 r. oraz 10 i 11.02.2017 r.

Pismem z dnia 07.03.2017 r. poinformowano najemcę, że ZBK przekazał sprawę do załatwienia Teatrowi, który jak dotąd nie poinformował o sposobie załatwienia sprawy. Poinformował także najemcę, że wszelkie roszczenia odszkodowawcze należy kierować do Teatru.

W dokumentacji sprawy brak informacji, aby ZBK wyegzekwował od Teatru usunięcie przyczyn zalań lokalu, a jest to o tyle istotne, że skutki licznych zalań lokalu były przyczyną przedłużającego się remontu lokalu i zastosowanych z tego tytułu ulg.

Ad 5.

Adres: ul. Szewska 4; najemca: Zakład Produkcyjno-Handlowy „Maja”

Pismem z dnia 04.02.2016 r. najemca przedłożył prośbę o obniżenie czynszu najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych czynszowych przez okres 45 dni kalendarzowych, celem przeprowadzenia prac remontowych, warunkujących uruchomienie w lokalu działalności wynikającej z wiążącej strony umowy najmu. Tym samym pismem najemca zgłosił zakres prac remontowych: wymianę witryny, remont posadzki, wykonanie pomieszczenia wc, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, zamontowanie umywalki i zlewozmywaka, zamontowanie toalety i pompy rozdrabniającej, zamontowanie systemu

klimatyzacji, wykonanie instalacji elektrycznej, odnowienie ścian oraz zamontowanie reklamy zewnętrznej.

ZBK wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej na 45 dni, tj. na okres od dnia 03.02.2016 r. do dnia 17.03.2016 r., tj. do kwoty 2,86 zł za 1 m² netto.

Pismem z dnia 18.02.2016 r. wyraził też zgodę na przeprowadzenie remontu, tj. wydał wytyczne dotyczące warunków technicznych przeprowadzenia prac remontowych w lokalu.

W związku z koniecznością poczynienia niezbędnych do rozpoczęcia prac remontowych uzgodnień z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, po okresie jw. najemca wystąpił z kolejnym wnioskiem o obniżenie stawki czynszowej najmu netto do poziomu stawki eksploatacyjnej na okres dalszych 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 18.03.2016 r. do dnia 30.04.2016 r., na co pismem z dnia 18.03.2016 r. uzyskał zgodę. Obniżono stawkę do kosztów eksploatacyjnych w wysokości 3,02 zł/m² netto.

Najemca pismem z dnia 24.02.2016 r. wystąpił do ZBK z prośbą o wyrażenie zgody na zamontowanie klimatyzacji w lokalu oraz urządzeń monitoringu wizyjnego na elewacji budynku. ZBK pismem z dnia 17.03.2016 r. ustosunkował się do ww. prośby, informując, że warunkiem uzyskania zgody na powyższe jest wcześniejsze uzyskanie pozwolenia od Miejskiego Konserwatora Zabytków ze względu na fakt, iż kamienica jest wpisana do rejestru zabytków.

W dniu 16.04.2016 r. najemca zwrócił się z prośbą o kolejną prolongatę ulgi czynszowej ze względu na brak możliwości ukończenia prac remontowych z uwagi na przedłużający się proces pozyskiwania niezbędnych pozwoleń i konieczność poczynienia stosownych uzgodnień. W uzasadnieniu swojego wystąpienia najemca powiadomił, że w dniu 24.03.2016 r. uzyskał warunki przyłączeniowe dla sieci elektrycznej w lokalu, a w dniu 09.03.2016 r. złożył wniosek o zaopiniowanie planowanych prac w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, po rozpatrzeniu którego konieczne będzie wystąpienie do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK o pozwolenie na budowę.

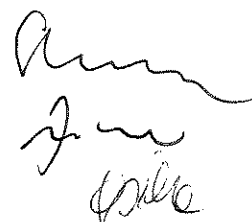
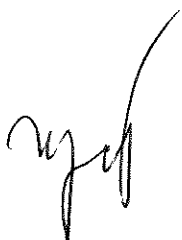
W dniu 12.05.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał zarządzenie Nr 1195/2016 w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem ww. lokalu użytkowego. Na mocy ww. zarządzenia Najemcy omawianego lokalu zostało przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych wynoszących 3,02 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 01.05.2016 r. do dnia 29.06.2016 r.

Najemca pismem z dnia 20.06.2016 r. (data wpływu do ZBK: 23.06.2016 r.), uzupełnionym w dniu 27.06.2016 r. zwrócił się z prośbą o przedłużenie czasookresu stosowania obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych na czas wykonywania w lokalu robót budowlanych objętych uzgodnieniami.

W dniu 13.05.2016 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie Nr 502/16 na prowadzenie robót budowlanych na zabytku, na podstawie którego Najemca w dniu 24.05.2016 r. wystąpił do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla zamierzonej inwestycji.

W dniu 29.07.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał zarządzenie Nr 2014//2016 w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem ww. lokalu użytkowego. Na mocy ww. zarządzenia Najemcy omawianego lokalu zostało przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych wynoszących 3,02 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 30.06.2016 r. do dnia 19.08.2016 r.

Najemca pismem z dnia 23.07.2016 r. poinformował, że z tym dniem rozpoczął w lokalu prowadzenie działalności gospodarczej.



Ad 6.

Adres: ul. Sienna 7; najemca: Karolina Rakowiecka – Asgari.

Najemca pismem z dnia 13.01.2016 r. (data wpływu do ZBK: 13.01.2016 r.) zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu oraz zgłosił zakres planowanego remontu. Zgoda ZBK na prowadzenie prac remontowych z dnia 21.01.2016 r. oraz 28.01.2016 r.

ZBK pismem z dnia 28.01.2016 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres nie dłuższy niż 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 05.01.2016 r. do dnia 18.02.2016 r. Pismem z dnia 13.01.2016 r. najemca zwrócił się do ZBK o uzupełnienie brakującej i naprawienie istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej.

Pismem z dnia 09.02.2016 r. ZBK poinformował najemcę, że wymiana oraz uzupełnienie stolarki okiennej i drzwiowej nastąpi po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego, zabezpieczeniu środków finansowych oraz wyłonieniu wykonawcy tych robót.

Najemca pismem z dnia 09.02.2016 r. zwrócił się do ZBK w związku z niemożnością uruchomienia działalności w wynajętym lokalu o przedłużenie terminu płatności faktury wystawionej za okres od 5 -31 stycznia.

Faktura VAT została wystawiona w dniu 20.01.2016 r. na pełną wylicytowaną stawkę, ponieważ zgoda na jej obniżenie została wyrażona w piśmie z dnia 28.01.2016 r. i obejmuje okres od dnia 05.01.2016 r. do dnia 18.02.2016 r. Pismem z dnia 25.02.2016 r. ZBK odmawia przesunięcia terminu zapłaty naliczonego pełnego czynszu.

Pismem z dnia 09.02.2016 r. najemca przedstawił sprawozdanie z dotychczasowych działań i zwrócił się o kolejne obniżenie stawki czynszowej na okres 45 dni w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu. Wniosek o wydanie pozwolenia konserwatorskiego został złożony do MWKZ w dniu 27.01.2016 r.

ZBK pismem z dnia 25.02.2016 r. (w sytuacji utrzymującego się na koncie najemcy zadłużenia) wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres nie dłuższy niż 45 dni kalendarzowych, tj. od dnia 19.02.2016 r. do dnia 03.04.2016 r. i poinformował, że przez okres stosowania ulgi, o której mowa wyżej, najemca zobowiązany jest uiszczać obowiązującą go stawkę czynszu najmu netto, natomiast przyznane obniżenie stawki rozliczone zostanie w bieżących należnościach czynszowych, począwszy od dnia 17.03.2016 r.

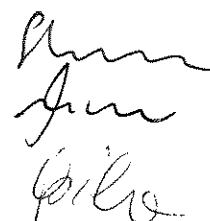
W aktach znajduje się dokumentacja fotograficzna z dnia 19.02.2016 r. oraz z dnia 30.03.2016 r. obrazująca pomieszczenia lokalu w remoncie, ale bez jakiegokolwiek opisu.

Najemca pismem z dnia 29.03.2016 r. zwrócił się z prośbą o rozłożenie na raty spłaty wierzytelności w wysokości 15.042,92 zł w związku z brakiem możliwości uruchomienia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu z powodu wstrzymania robót przez MWKZ.

ZBK pismem z dnia 20.04.2016 r. wystąpił do strony o uzupełnienie wniosku o udzielenie ulgi w ciągu 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

W aktach znajduje się pismo najemcy z dnia 10.05.2016 r. odpowiadające na pismo ZBK z dnia 15.03.2016 r. W załączeniu do tego pisma najemca załącza wniosek o pomoc de minimis i załączniki.

W dniu 17.06.2016 r. zawarte zostało porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie wierzytelności GMK związanych z korzystaniem z lokali użytkowych zarządzanych przez ZBK. Spłatę rozłożono na raty – ostatnia rata 15.06.2018 r.



Najemca pismem z dnia 30.03.2016 r. zwrócił się o dalsze przedłużenie okresu obniżenia stawki czynszowej z uwagi m.in. na kontrolę robót budowlanych MWKZ i zapowiedź wydania zaleceń pokontrolnych.

W odpowiedzi na powyższe ZBK poinformował, że podejmie odpowiednie działania przygotowujące projekt zarządzenia PMK w tej sprawie. Ponadto poinformowano, że na koncie lokalu figuruje zadłużenie w wysokości 15.132,29 zł.

Zarządzeniem nr 1060/2016 PMK z dnia 29.04.2016 r. udzielono obniżenia stawki do kwoty 3,70 zł przez okres od dnia 04.04.2016 r. do dnia 18.05.2016 r.

Pismem z dnia 04.05.2016 r. poinformowano najemcę o:

- podjęciu ww. Zarządzenia i że rozliczenie przyznanego obniżenia nastąpi w okresie od dnia 04.04.2016 r.
- występującym zadłużeniu na koncie lokalu w wysokości 15.132,29 zł,
- o konieczności przedłożenia w ZBK faktur/rachunków potwierdzających kwoty wydatkowane na remont lokalu, kosztorysu powykonawczego, odbioru prac, pod rygorem cofnięcia ulgi.

Pismem z dnia 20.06.2016 r. najemca poinformował ZBK o zakończeniu remontu i przekazał dokumentację.

Ad 7

Adres: ul. Jagiellońska 5/ul. Szewska 13; najemca: MirRa sp. z o. o.

W dniu 5 listopada 2015 r. (w tym samym dniu co zawarcie umowy najmu) najemca złożył wniosek o ulgę w związku z prowadzonym remontem w lokalu. Brak natomiast wniosku o zgodę ZBK na remont, niemniej jednak zgodnie z umową nie wymagają takiej zgody bieżące remonty i naprawy lokalu.

Nieruchomość, której część składową stanowi wynajęty lokal jest własnością Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, a zarządcą nieruchomości jest Narodowy Teatr Stary w Krakowie, który jest jednocześnie wieczystym użytkownikiem części gruntu.

W toku rozpatrywania wniosku o ulgę uzyskano informację od zarządcy budynku, że nie nalicza on Gminie żadnych kosztów eksploatacyjnych za lokal.

Zgoda na ulgę została udzielona w dniu 25 listopada 2015 r. na okres od 5 listopada do 19 grudnia 2015 r. Z uwagi na nieustalenie stawki kosztów eksploatacyjnych najemca w ww. okresie nie będzie ich ponosił. W zgodzie ZBK poprosił o przedłożenie faktur potwierdzających kwoty wydatkowane na remont, jak również kosztorys powykonawczy oraz protokół odbioru prac pod rygorem cofnięcia ulgi wynikającej ze zwolnienia Spółki. W tym samym dniu najemca oświadczył, że nie rozpoczął jeszcze prac remontowych.

W dniu 18 grudnia 2015 r. najemca wniósł o przedłużenie okresu ulgi z uzasadnieniem dostosowania lokalu do potrzeb gastronomicznych, tj. uzyskanie warunków zwiększenia mocy elektrycznej i montażu licznika elektrycznego, uzyskanie zgody wspólnoty na podawanie napojów alkoholowych, uzgodnienie z Państwową Inspekcją Sanitarną, konieczność remontu.

Zgoda z dnia 24 grudnia 2015 r. na okres kolejnych 45 dni kalendarzowych ulgi, od 20 grudnia 2015 do 2 lutego 2016 r. (stawka kosztów eksploatacyjnych – 0 zł) wraz z wezwaniem do przedłożenia faktur potwierdzających wydatki pod rygorem cofnięcia ulgi.

Dokumenty potwierdzające wydatki najemca dostarczył wraz z kolejnym wnioskiem o przedłużenie okresu zastosowania ulgi, w dniu 1 lutego 2016 r. Najemca uzasadnił brak rozpoczęcia działalności koniecznością wykonania prac elektrycznych wymagających osobnej

zgody zarządcy, uzyskania zgody Państwowej Inspekcji Sanitarnej i zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych.

W aktach sprawy znajduje się porozumienie z 9 lutego 2012 r. z Narodowym Teatrem Starym o współfinansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości 3616/10000 (3 lokale użytkowe) wraz z 2 aneksami: 21 marca 2012 i 15 lipca 2013 r. W § 3 ust. 2 porozumienia określono koszty różnych kontroli, konserwacji instalacji, dachu itp. Mimo to, w informacji z dnia 9 lutego 2016 r. Teatr Stary znowu oświadczył, że nie nalicza żadnych stawek remontowych i eksploatacyjnych. Z treści e-maila z dnia 18 lutego 2016 r. p. Anety Podsiadło, pracownika Referatu Rozliczeń Nieruchomości ZBK do p. Bernadetty Szłósarczyk, Kierownika Referatu Lokali Użytkowych i Fortów ZBK wynika, że stawka eksploatacyjna w przedmiotowym lokalu za 2015 rok wynosi 0,28 zł brutto za m², co zostało ustalone na podstawie faktury wystawianej przez zarządcę na podstawie porozumienia.

Zatem fakt ponoszenia przez Gminę kosztów eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu był znany ZBK z urzędu i pomimo uzyskiwania innych informacji od zarządy budynku nie było uzasadnienia do zwolnienia najemcy z obowiązku ponoszenia tych kosztów przez okres 90 dni. Pismem z dnia 26 lutego 2016 r. ZBK poinformował najemcę o fakcie przeprowadzenia kwerendy akt oraz dokumentacji dotyczącej kosztów ponoszonych w związku z pełnieniem roli wynajmującego i w związku z tym o obciążeniu za okres od 5 listopada 2015 r. do dnia 2 lutego 2016 r. najemcy kosztami wysokości 0,28 zł za m² (82,06 zł + Vat).

Zarządzeniem nr 520/2016 z dnia 4 marca 2016 r. o wyrażeniu zgody na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej w okresie 3 lutego do 18 marca 2016 r. Prezydent Miasta Krakowa przychylił się do wniosku najemcy. Przyjęte zostały argumenty najemcy, który poinformował we wniosku, że dopiero w dniu 1 lutego 2016 r. otrzymał od Tauron Dystrybucja S.A. pismo z informacją o warunkach przyłączeniowych dla sieci elektrycznej zawierające obowiązek przystosowania linii zasilającej i zabezpieczeń w przedmiotowym lokalu oraz budynku do ww. warunków. Konieczność dostosowania instalacji elektrycznej do potrzeb prowadzenia działalności gastronomicznej nie pozwoliła mu na wcześniejszą realizację robót remontowych i co za tym idzie dokonanie odbioru lokalu przez Sanepid. Wskazane przez Spółkę nakłady finansowe na prace remontowo - aranżacyjne, obejmujące m.in. wykonany system klimatyzacji, wyposażenie zaplecza, wymianę instalacji elektrycznej grzewczej oraz planowane wydatki wyniosą około 317.000,00 zł.

W dniu zakończenia okresu obniżonej stawki czynszowej najemca zwrócił się o przedłużenie ulgi o kolejne 30 dni. Zgoda na powyższe została wydana w zarządzeniu nr 872/2016 z dnia 13 kwietnia 2016 r. na okres od 19 marca 2016 r. do 18 kwietnia 2016 r. (31 dni). W uzasadnieniu powołano się na powiadomienie najemcy o konieczności zmiany w warunkach przyłączeniowych sieci elektrycznej z dookreśleniem korekty lokalizacji urządzeń licznikowych oraz zabezpieczeń przedlicznikowych, ze względu na uwarunkowania techniczne panujące w budynku. Ponadto, na wyznaczony na dzień 23 marca 2016 r. termin odbioru lokalu przez Sanepid, który wiąże się z dalszym dwutygodniowym okresem oczekiwania na wydanie pozwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej. Z powyższymi warunkami wiąże się również termin uzyskania koncesji na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych w przedmiotowym lokalu. Spółka przedłożyła kolejne kserokopie faktur na roboty remontowe oraz zakupione materiały. Wskazane przez Spółkę nakłady finansowe na prace remontowo - aranżacyjne, obejmujące m.in. wykonany remont, system klimatyzacji, wyposażenie zaplecza oraz sal konsumpcyjnych, wymianę instalacji elektrycznej i grzewczej oraz pozostałe planowane wydatki wyniosą ogółem około 410.000,00 zł.

Ad 8.

Adres: ul. Sadowa 113a i 123 w Wieliczce; najemca: Stowarzyszenie Monar.

Umowa najmu z dnia 15.09.2015 r. – dwóch lokali użytkowych (budynków) położonych w Wieliczce przy ul. Sadowej 113A oraz 123 o powierzchni do czynszowania wynoszącej odpowiednio 240,79 m² oraz 247,09 m² z przeznaczeniem na hostel dla osób uzależnionych po ukończeniu terapii oraz noclegownię dla osób uzależnionych od narkotyków zawarta na czas nieoznaczony - lokal wynajęty w drodze bezprzetargowej.

Budynki, o których mowa wyżej, wynajęte zostały w stanie technicznym kwalifikującym je do generalnego remontu, m.in. nie były wyposażone w żadne instalacje.

Najemca pismem z dnia 16.09.2015 r. wystąpił do ZBK o wyrażenie zgody na wykonanie remontu. Warunki techniczne, tj. zgoda na wykonanie remontu wydane zostały przez ZBK pismem z dnia 01.10.2015 r.

Pismem z dnia 25.08.2015 r. najemca zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej, na co ZBK wyraził zgodę w piśmie z dnia 14.10.2015 r.

- 1,62 zł/m² netto – Sadowa 113,

- 1,59 zł/m² netto – Sadowa 123

na 45 dni, tj. w okresie od dnia 15.09.2015 r. do dnia 29.10.2015 r.

Najemca pismem z dnia 27.10.2015 r. zwrócił się do ZBK z prośbą o rozłożenie na cztery raty należności wynikającej z faktury za miesiąc wrzesień 2015 r.

Pismem z dnia 09.11.2015 r. ZBK poinformował najemcę, że odnotowana została zapłata faktury za miesiąc wrzesień 2015 r. i tym samym wniosek stał się bezprzedmiotowy. Równocześnie na dzień 31.10.2015 r. nadal widnieje zaległość: Sadowa 113A – 479,80 zł, Sadowa 123 – 483,23 zł

Pismem z dnia 27.10.2015 r. najemca zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej. ZBK pismem z dnia 05.11.2015 r. zgodził się na obniżenie stawki czynszowej na kolejne 45 dni, tj. w okresie od dnia 30.10.2015 r. do dnia 13.12.2015 r.

Najemca kolejnym pismem z dnia 25.01.2016 r. zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej. Zarządzeniem nr 518/2016 PMK z dnia 04.03.2016 r. obniżono stawki czynszowe w okresie od dnia 14.12.2015 r. do dnia 30.06.2016 r.

Całkowity koszt planowanych do realizacji prac w budynku położonym ul. Sadowej 113a w Wieliczce ma wynieść 198.898,07 zł oraz - w odniesieniu do budynku usytuowanego przy ul. Sadowej 123 w Wieliczce zgodnie z zaktualizowanym kosztorysem zadania pn. „Doposażenie i remont budynku przeznaczonego na noclegownię dla czynnych narkomanów całkowity planowanych do realizacji prac został określony na kwotę 136.142,81 zł.

Stwierdzono, iż prowadzony remont znajduje się na zaawansowanym poziomie, jednak nie udało się go zakończyć z uwagi na znaczny zakres robót oraz przedłużanie się prac związanych z osuszeniem budynków. Zaplanowano do przeprowadzenia prace remontowe polegające na:

- w budynku usytuowanym przy ul. Sadowej 113a w Wieliczce:
 - eliminacja zawilgocenia budynku,
 - remont kotłowni (ściany, podłoga),
 - kontynuacja prowadzonych prac związanych z podłączeniem prądu do budynku,
 - realizacja prac związanych z położeniem podłóg (panele),
 - malowanie pomieszczeń,
 - wyposażanie pokoi,
 - wykonanie prac porządkowych i adaptacyjnych terenu wokół budynku, a ponadto
- w budynku usytuowanym przy ul. Sadowej 123 w Wieliczce :
 - osuszenie ścian przy kotłowni w przyziemiu budynku,
 - remont kotłowni (ściany, podłoga),
 - remont dwóch pomieszczeń z przeznaczeniem na szatnie oraz magazyn na czystą bieliznę,

- malowanie, flizowanie ścian,
- adaptacja oraz uporządkowanie terenu wokół budynku.

Ad 9.

Adres: ul. Szewska 15; najemca: Grzegorz Pajda i Adrian Klesyk, wspólnicy spółki cywilnej Grupa G&A Pajda Klesyk.

Najemca pismem z dnia 06.10.2014 r. (w dniu zawarcia umowy najmu) wystąpił do ZBK o obniżenie stawki czynszowej. ZBK pismem z dnia 09.10.2014 r. wyraził zgodę na okres 06.10.2014 r. do dnia 19.11.2014 r. Pismem z dnia 07.10.2014 r. najemca zwrócił się do ZBK o zorganizowanie spotkania ze wspólnotą celem uzyskania zgody na zainstalowanie wentylacji mechanicznej po zewnętrznej stronie muru od strony podwórza i instalacji wodomierza w lokalu. W dniu 14.10.2014 r. odbyła się wizja w powyższej sprawie w terenie.

Najemca pismem z dnia 18.11.2014 r. zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej. W piśmie tym najemca zwrócił uwagę wynajmującemu, że lokal nie posiada wentylacji mechanicznej, a wcześniej był inaczej informowany.

Zgoda ZBK z dnia 25.11.2014 r. na obniżenie stawki czynszowej na kolejne 45 dni, tj. do dnia 03.01.2015 r.

Pismem z dnia 02.01.2015 r. najemca zwrócił się o kolejną obniżkę. Znowu podniósł, że był informowany, że w lokalu jest wentylacja, a w rzeczywistości jej nie ma.

Pismem z dnia 19.01.2015 r. ZBK poinformował najemcę, że zgoda wymaga wydania przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenia w tej sprawie, a ponadto, najemca składając ofertę oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu.

Ekspertyza kominiarska wydana w powyższej sprawie wykazała całkowity brak ciągów wentylacyjnych, a widniejące w lokalu kratki wentylacyjne stanowiły jedynie atrapy, zastosowane przez poprzedniego najemcę.

Zarządzeniem nr 533/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 09.03.2015 r. nastąpiło obniżenie kosztów do stawki 1,40 zł/1 m² na okres od dnia 04.01.2015 r. do dnia 04.07.2015 r.

ZBK wezwał pismem z dnia 19.05.2015 r. najemcę do uregulowania zadłużenia na kwotę 37.599,56 zł - zadłużenie zostało uregulowane z kaucji.

Kolejne wezwanie z dnia 22.06.2015 r. do uzupełnienia kaucji w terminie 30 dni od otrzymania niniejszego wezwania (§ 4 ust. 11 umowy).

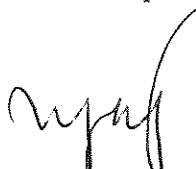
Pismem z dnia 15.07.2015 r. ZBK poinformował najemcę o dokonaniu korekty naliczenia za miesiąc luty i marzec i w związku z tym saldo ww. lokalu wg stanu na dzień 14.07.2015 r. wykazuje wartość ujemną i wynosi 2.291,94 zł.

Na koncie najemcy generowane były zaległości i naliczane od nich odsetki, ponieważ ulgi nie były rozliczane przez ZBK niezwłocznie po ich udzieleniu, zajęta została nawet kaucja najemcy na poczet zadłużenia, podczas gdy w tym okresie najemcy została udzielona ulga i naliczenia powinny być zostać skorygowane wstecz. Zwrot mylnie zajętej kaucji nastąpił w dniu 14.07.2015 r.

Najemca złożył w dniu 14.08.2015 r. kolejny wniosek o obniżenie stawki wraz z uzasadnieniem – kwestia braku możliwości zainstalowania wentylacji.

Zarządzeniem Nr 2534/2015 Prezydenta Miasta z dnia 18.09.2015 r. wyrażono zgodę na obniżenie stawki czynszowej w okresie od 05.07.2015 r. do dnia 05.01.2016 r. Najemca pismem z dnia 20.11.2015 r. przedstawił problem z wentylacją, którego nie jest, pomimo wysiłków, w stanie rozwiązać – brak m.in. zgody Teatru na proponowane rozwiązania. Najemca poinformował, że w tej sytuacji jest zmuszony rozwiązać umowę najmu. Pismem z dnia 16.12.2015 r. ZBK wyraził zgodę na rozwiązanie umowy najmu.

Równocześnie ZBK pismem z dnia 16.12.2015 r. reagując na powyższe zwrócił się do firmy administrującej nieruchomością o wskazanie wolnego przewodu wentylacyjnego, celem zapewnienia prawidłowej wentylacji dla pomieszczeń ww. lokalu. Ponadto zwrócono się o



przesłanie protokołu pokontrolnego drożności wentylacyjnej z kontroli przeprowadzonej w przedmiotowym budynku oraz ekspertyzy kominiarskiej zgodnie z art. 62 ust. 1 c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane określającym, że wszystkie kanały kominowe: dymowe, spalinowe i wentylacyjne powinny być kontrolowane minimum raz w roku. Przy kontroli kanałów kominowych winien być wykonany rzut kominów z dachu, sprawdzona ich drożność, bieg kanałów szczelność, prawidłowość umiejscowienia ujścia (wylotów) kominów, stan głowic kominowych, nasad, prawidłowość podłączeń w lokalach wraz z opinią o stanie technicznym.

Pismem z dnia 23.12.2015 r. zarządca nieruchomości odpowiedział, że w ww. lokalu użytkownicy prawdopodobnie zlikwidowali wejście do przewodu wentylacyjnego (który zapewne istnieje) a od chwili przejścia administracji budynku w 1998 roku żaden użytkownik tego lokalu nie wymagał, ani też nie wykonał we własnym zakresie usprawnienia wentylacji lokalu. Poinformowano także, że w trybie pilnym zlecona zostaje do zakładu kominiarskiego inwentaryzacja i wskazanie miejsca zamurowania kratki wentylacyjnej, a tym samym możliwość podłączenia lokalu do przewodu wentylacyjnego. Do pisma dołączono: rysunek roboczy przewodów kominowych z dnia 16.12.2000 r. oraz protokół z przeglądu kominiarskiego z dnia 04.02.2015 r.

Pismem z dnia 31.12.2015 r. najemca zwrócił się z prośbą o anulowanie wystąpienia z 20.11.2015 r. o rozwiązanie umowy najmu lokalu z uwagi na nowe okoliczności związane z możliwością montażu instalacji wentylacji lokalu. ZBK pismem z dnia 31.12.2015 r. przychylił się do wniosku najemcy i anulował treść pisma z dnia 16.12.2015 r. dotyczącego wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy najmu.

W dniu 07.01.2016 r. odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli ZBK, administracji budynku, właściciela lokalu mieszkalnego nr 1 oraz najemcy, w trakcie którego ustalono, że do dnia 12.01.2016 r. GMK przedstawi Zarządowi projekt uchwały o zgodzie Wspólnoty Mieszkaniowej na wyprowadzenie wentylacji lokalu usługowego po ścianie zewnętrznej od podwórka wraz z dokumentami (projekt oraz opinia kominiarska), a Zarządca wykona badanie ze wskazaniem potencjalnego przewodu kominiarskiego dla przedmiotowego lokalu do 12.01.2016 r.

Pismem z dnia 11.01.2016 r. Wydział Mieszkalnictwa UMK wysłał do zarządcy projekt uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczącej wyrażenia zgody na wykonanie i poprowadzenie po ścianie zewnętrznej od strony podwórka budynku przy ul. Szewskiej na koszt najemcy przewodu wentylacyjnego.

ZBK pismem z dnia 18.02.2016 r. zwrócił się do zarządcy nawiązaniu do braku wyrażenia zgody na poprowadzenie w sposób opisany wyżej przewodu wentylacyjnego z wnioskiem o pilne podjęcie działań mających na celu przywrócenie prawidłowej wentylacji w lokalu gminnym. Zagrożono w tym piśmie wystąpieniem na drogę sądową.

Najemca pismem z dnia 18.02.2016 r. wystąpił do ZBK w związku z problemami od niego niezależnymi o obniżenie stawki czynszowej. Zarządzeniem nr 608/2016 PMK z dnia 11.03.2016 r. wyrażono zgodę na obniżenie czynszu w okresie 06.01.2016 r. do dnia 05.06.2016 r. Najemca pismem z dnia 03.06.2016 r. (data wpływu do ZBK: 10.06.2016 r.) wystąpił do ZBK w związku z problemami od niego niezależnymi o dalsze obniżenie stawki czynszowej. Zarządzeniem nr 1831/2016 PMK z dnia 12.07.2016 r. wyrażono zgodę na obniżenie czynszu w okresie 06.06.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Najemca pismem z dnia 27.12.2016 r. wystąpił do ZBK w związku z problemami od niego niezależnymi o dalsze obniżenie stawki czynszowej na okres 6 miesięcy, tj. do 30 czerwca 2017 r. Pismem z dnia 4 stycznia 2017 r. ZBK poinformował najemcę o opracowaniu stosownego Zarządzenia PMK w tej sprawie.

W dniu 16.02.2017 r. przeprowadzona została w lokalu kontrola PINB z zawiadomienia jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej w zakresie prawidłowości

wykonania przez najemcę prac badawczych oraz rozbiórkowych objętych pozwoleniami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wyniku tej kontroli w dniu 06.03.2017 r. PINB wydał postanowienia o obowiązku wstrzymania robót budowlanych a w dniu 10.04.2017 r. decyzję nakazującą zaniechania dalszych robót budowlanych

W dniu 20.02.2017 r. sporządzony został protokół z przyjęcia stron, w którym uczestniczył najemca. W ustaleniach zapisano m.in., że najemca zainteresowany jest kontynuacją stosunku najmu lokalu użytkowego. ZBK natomiast zwróci się do Wspólnoty Mieszkaniowej o udrożnienie 3 przewodów kominowych z określeniem terminu działań w ww. sprawie, a po jego bezskutecznym upływie z zastrzeżeniem wykonania prac w zakresie jw. przez ZBK na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości. Stwierdzono także, iż ZBK będzie pozostawało w kontakcie z najemcą.

Najemca w piśmie adwokackim z dnia 12.04.2017 r. zarzucił, że pomimo wystąpienia pismem z dnia 27.12.2016 r. o obniżenie stawki czynszu najmu ZBK nie podjął żadnych działań. Najemca odesłał ZBK wystawione faktury, jako niezasadne, zarzucił również ZBK, iż ten nie podejmował przez cały czas trwania umowy żadnych czynności zmierzających do zapewnienia wentylacji w lokalu. Najemca wniósł także w związku z poniesieniem przez niego kosztów związanych z zapewnieniem wentylacji w lokalu w łącznej wysokości 10.455,00 zł o spotkanie w celu ustalenia sposobu rozliczenia przedmiotowej kwoty. Najemca stwierdził także, iż w przypadku rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów, braku wystawienia prawidłowych faktur od stycznia 2017 roku, braku ustalenia dalszej drogi postępowania w celu zapewnienia pełnej wentylacji zmuszony będzie podjąć stosowne kroki prawne oraz domagać się nie tylko zwrotu dotychczas poniesionych kosztów zapewnienia wentylacji w lokalu, ale również utraconych korzyści spowodowanych brakiem możliwości korzystania z lokalu w okresie od października 2014 roku.

ZBK nie odniósł się do zarzutów podniesionych przez najemcę, podjął natomiast następujące działania:

W dniu 22.05.2017 r. przesłał do Wydziału Organizacji i Nadzoru UMK celem procedowania projekt Zarządzenia PMK w sprawie zastosowania dla najemcy obniżenia stawki czynszowej na okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.08.2017 r. W uzasadnieniu podał, iż w wyniku czynności prowadzonych z Wydziałem Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, zarządcą budynku, Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości oraz propozycją uchwały w sprawie zgody na poprowadzenie indywidualnego systemu wentylacji na elewacji budynku okazało się, że Wspólnota nie wyrazi zgody na wykonanie niezależnego systemu wentylacyjnego. W trakcie kolejnych przeglądów prowadzonych przez kominiarzy działających na zlecenie zarządcy okazało się, że do zwentylowania przedmiotowego lokalu będą musiały zostać wykorzystane istniejące, zaślepione przewody kominowe, wskazane przez zarządcę budynku. W trakcie kolejnych badań kominiarskich okazało się, iż udrożnienie istniejących wolnych przewodów kominowych musiałoby się wiązać z koniecznością przeprowadzenia robót budowlanych w lokalu na I piętrze budynku, pozostającym własnością prywatną. W dniu 19.05.2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Szewskiej 15 w Krakowie podjęła uchwałę zobowiązującą zarządcę jw. do zlecenia wykonania - na jej koszt - projektu, a następnie przewodów kominowych w obrębie części wspólnych - klatki schodowej budynku. Przeprowadzenie prac budowlanych w zakresie j.w. wymagało stosownych uzgodnień, tj. m.in. pozwolenia konserwatorskiego oraz pozwolenia na budowę. W związku z brakiem dalszych działań ze strony zarządcy budynku, najemca podjął czynności polegające na zleceniu - we własnym zakresie i na swój koszt - przeprowadzenia badań konserwatorskich i architektonicznych przez uprawnioną osobę, celem ustalenia możliwości usprawnienia systemu wentylacji. W wyniku wykonania prac badawczych oraz rozbiórkowych objętych pozwoleniami ujawniono istnienie trzech

przewodów spalinowych o znacznym przekroju. Dokładne oględziny przewodów wykazały, iż w każdym znajdują się elementy budowlane (belka stalowa, tektura, pion kanalizacyjny, piana montażowa), będące wynikiem prac budowlanych przeprowadzonych przez właścicieli lokalu mieszkalnego znajdującego się na I piętrze budynku. W chwili obecnej koniecznym jest usunięcie elementów jw., w celu przywrócenia właściwej wentylacji z punktu widzenia planowanej do uruchomienia w lokalu małej gastronomii oraz przeprowadzenia prac dostosowujących lokal do wskazanego profilu działalności. Ze względu na fakt, iż wezwanie skierowane do zarządcy w zakresie przeprowadzenia działań jw. okazało się bezskuteczne, ZBK wystąpił - w związku z naruszeniem interesu Gminy Miejskiej Kraków - do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie o wydanie decyzji nakazującej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Szewskiej 15 w Krakowie przywrócenie przewodów nr 1 i nr 2 do prawidłowego stanu technicznego i weryfikację prawidłowości podłączenia w przewodzie nr 3 (pismo znak: EU-4-441-2661/10 z dnia 14.03.2017 r.).

ZBK w uzasadnieniu do projektu przedmiotowego zarządzenia PMK w sprawie zastosowania ulgi względem najemcy stwierdził iż mając na uwadze dokonane do dnia sporządzenia niniejszego zarządzenia uzgodnienia, ze względu na brak możliwości rozpoczęcia działalności określonej treścią wiążącej strony umowy najmu z przyczyn związanych z obsługą techniczną lokalu, wypowiedział umowę najmu lokalu za trzymiesięcznym okresem przy obniżonej do poziomu kosztów eksploatacyjnych stawce czynszowej najmu netto do dnia wydania lokalu, tj. 31.08.2017 r.

Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało do najemcy wysłane przez w dniu 10.05.2017 r.

W dniu 22.05.2017 r. odbyło się spotkanie w ZBK z udziałem przedstawicieli tej jednostki a także Wydziału Mieszkalnictwa UMK, w której m.in. ustalono, że zorganizowane zostanie spotkanie z zarządcą nieruchomości oraz wykonawcą projektu przewodu wentylacyjnego, wykonanego na zlecenie Wspólnoty, celem podjęcia ustaleń odnośnie wątpliwości dotyczących zaproponowanych w projekcie rozwiązań i stanu faktycznego ustalonego na podstawie opinii wykonanej na zlecenie najemcy Pismem z dnia 23.05.2017 r. ZBK poinformował najemcę, że opracowany został projekt Zarządzenia PMK w sprawie obniżenia stawki czynszowej netto do wysokości kosztów eksploatacyjnych za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.08.2017 r.

W dniu 23.05.2017 r. ZBK wystąpił także do zarządcy nieruchomości o przesłanie kserokopii posiadanych protokołów przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynku.

Stwierdza się na podstawie wyżej opisanego stanu rzeczy, że Gmina Miejska Kraków, pomimo podejmowanych w sprawie różnych działań była nieskuteczna w wyegzekwowaniu od Wspólnoty Mieszkaniowej rzeczonoego budynku i jego administratora przywrócenia lokalowi sprawnej wentylacji.

Ad 10.

Adres: ul. Nad Fosą 32; najemca: Krakowska Fundacja Pomocy Potrzebujących Nasz Dom.

W dniu 15.05.2014 r. najemca złożyła wniosek (uzupełniony pismem z dnia 19.05.2014 r.) o przydzielenie drogą bezprzetargową na czas oznaczony, tj. na okres 10 lat, prawa do najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Nad Fosą 32, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie ww. podmiot złożył wniosek o obniżenie stawki czynszu do wysokości kosztów eksploatacyjnych na czas prowadzenia prac remontowych ww. budynku na okres dwóch lat z uwagi na to, że w

związku ze złym stanem technicznym budynku, zamierza przeprowadzić generalny remont budynku zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa opinią z dnia 24 czerwca 2014 r. numer 989/14 pozytywnie zaopiniowała powyższy wniosek, dlatego też zarządzeniem z dnia 18.07.2014 r. numer 2017/2014 w sprawie *przeznaczenia lokalu użytkowego o powierzchni 190,51 m² stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Nad Fosą 32 w Krakowie do wynajęcia drogą bezprzetargową na rzecz Krakowskiej Fundacji Pomocy Potrzebującym Nasz Dom z siedzibą w Krakowie, ul. Turystyczna 2*, Prezydent Miasta Krakowa przeznaczył do wynajęcia na czas oznaczony, tj. 10 lat drogą bezprzetargową lokal użytkowy o łącznej powierzchni wynoszącej 190,51 m², za stawkę czynszową najmu netto w wysokości 5,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej fundacji. W ww. zarządzeniu wskazano, że lokal wymaga generalnego remontu, wyposażony jest w instalację elektryczną i stanowi pustostan od 16.05.2013 r. Umowa najmu została zawarta w dniu 19.08.2014 r.

Najemca pismem z dnia 28.08.2014 r. złożył wniosek o zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych na czas wykonywania remontu lokalu. Pismem z dnia 29.08.2014 r. ZBK wyraził zgodę na powyższy wniosek, przyznając tym samym ulgę przez okres 45 dni kalendarzowych, tj. w okresie od dnia 19.08.2014 r. do dnia 02.10.2014 r. przyjmując stawkę czynszu netto w wysokości 1,57 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. W piśmie tym ZBK ponadto poinformował najemcę, że przez okres stosowania ulgi jest obowiązany do uiszczania obowiązującej go stawki czynszu najmu netto, natomiast otrzymane obniżenie stawki czynszowej zostanie rozliczone w bieżących należnościach czynszowych. W piśmie tym ZBK wskazał, że najemca jest zobowiązany do realizacji prac zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami BHP, obowiązującym prawem i na własny koszt. W zawiadomieniu o zmianie opłat z dnia 02.09.2014 r. ZBK wskazał, iż rozliczenie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych nastąpi w okresie od dnia 19.08.2014 r. do dnia 02.10.2014 r.

Najemca pismem z dnia 5.11.2014 r. złożył wniosek o obniżenie stawki czynszu o kolejne 45 dni, tj. na czas wykonania prac remontowych. Pismem z dnia 27.11.2014 r. ZBK wyraził zgodę na powyższy wniosek, tj. zastosowanie obniżonej stawki czynszowej w okresie od dnia 03.10.2014 r. do dnia 16.11.2014 r. przyjmując stawkę czynszu netto w kwocie 1,60 zł za 1 m², wskazując tym samym iż u najemcy figuruje zaległość czynszowa, według stanu na dzień 05.11.2014 r. w wysokości 1.580,15 złotych oraz do uregulowania pozostaje również przypis czynszowy za miesiąc listopad 2014 r. w kwocie 1.312,24 złotych, tj. łącznie 2.892,39 złotych. W piśmie tym, wskazano o konieczności wykonania prac zgodnie z przepisami i na koszt najemcy. W zawiadomieniu o zmianie opłat z dnia 03.12.2014 r. wskazano, iż rozliczenie nastąpi w okresie od dnia 01.12.2014 r. do dnia 14.01.2015 r.

Wnioskiem z dnia 8.12.2014 r. najemca zwrócił się do ZBK o obniżenie stawki czynszowej na czas przeprowadzenia prac remontowych, tj. na okres 2 lat.

Zarządzeniem z dnia 27.03.2015 r. numer 726/2015 Prezydenta Miasta Krakowa wyrażono zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 2,43 zł za 1 m² powierzchni użytkowej w okresie od dnia 17.11.2014 r. do dnia 16.11.2016 r., tj. przez okres wykonywania prac remontowych dostosowujących wynajęty lokal do potrzeb prowadzenia w nim działalności statutowej fundacji. W zarządzeniu wskazano, iż po zakończeniu prac remontowych, najemcy naliczona zostanie stawka czynszowa za najem lokalu użytkowego w wysokości obowiązującej w dniu podjęcia niniejszego zarządzenia. W zawiadomieniu o zmianie opłat z dnia 02.04.2015 r. wskazano, iż rozliczenie nastąpi w okresie od dnia 01.04.2015 r. do dnia 30.03.2017 r.

W dniu 11.03.2015 r. ZBK wysłał do najemcy wezwanie do zapłaty z uwagi na zadłużenie w wysokości 2.231,31 złotych, według stanu na dzień 28.02.2015 r.

Pismem z dnia 15.01.2015 r. najemca wskazał, że lokal wymaga remontu poprzez:

- osuszenie, wzmocnienie oraz izolację fundamentów
- wymianę ścian działowych
- naprawę oraz budowę przewodów wentylacyjnych oraz kominowych
- wymianę instalacji systemu grzewczego, stolarki okiennej i drzwiowej
- wzmocnienie i wymianę stropów
- wymianę więźby dachowej
- remont kuchni, przystosowanie jej do wymogów zbiorowego żywienia
- adaptację istniejących pomieszczeń na sale spotkań, pomieszczenia warsztatowe, kaplicę i jadalnię
- zagospodarowanie działki

oraz złożył wniosek o odstąpienie od naliczania czynszu w okresie remontu z uwagi na konieczność poniesienia kosztów w pierwszym etapie remontu w wysokości około 700.000 złotych.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pismem z dnia 18.02.2015 r. ZBK uznał, iż brak jest możliwości odstąpienia od naliczeń opłat czynszowych związanych z najmem lokalu użytkowego, gdyż art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych jednoznacznie stanowi, że niepobranie lub niedochodzenie należności jednostki samorządu terytorialnego albo pobranie lub dochodzenie tej należności w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Ponadto w ww. piśmie ZBK wskazał, że najemca zalega z zapłatą czynszu.

Aneksem z dnia 10.03.2015 r. strony zmieniły powierzchnię lokalu na 191,63 m², co oznacza iż łączna wysokość czynszu miesięcznego brutto będzie wynosiła 1.319,95 złotych. W zawiadomieniu o zmianie opłat z dnia 25.03.2015 r. wskazano, iż zmiana powierzchni użytkowej lokalu nastąpi od dnia 1.04.2015 r.

Pismem z dnia 27.04.2015 r. referat finansowo – księgowy wnioskiem nr 104/KLU/2015 r. wskazał, iż zadłużenie najemcy na dzień 31.03.2015 r. wynosi 3.561,38 złotych, prosząc tym samym o zaliczenie kaucji za lokal na poczet należności czynszowych.

Pismem z dnia 10.06.2015 r. ZBK wezwał najemcę do usunięcia bramy i ogrodzenia z uwagi na ich zamontowanie bez zgody ZBK. Pismem z dnia 12.06.2015 r. najemca zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na postawienie ogrodzenia, a w odpowiedzi na powyższe ZBK pismem z dnia 13.07.2015 r. wskazał, iż przedmiotowa zgoda jest uzależniona od uregulowania przez Fundację tytułu prawnego do nieruchomości, tj. poprzez zawarcie stosownej umowy dzierżawy, zgodnie z pismem Fundacji z dnia 19.06.2015 r. wnioskującym o wydzierżawienie terenu działki stanowiącej otoczenie budynku położonego przy ul. Nad Fosą 32.

W dniu 15 i 25.10.2015 r. odbyły się wizje lokalne lokalu z których wynika, iż pomieszczenia są odnowione, pomalowane, wykonano wylewki betonowe, zostały położone panele. Z kolei podczas wizji, która odbyła się w dniach 12 i 15.12.2015 r. pracownik ZBK w notatce wskazał, że w toalecie (pomieszczeniu nr 17 na inwentaryzacji) nie były prowadzone prace remontowe, a jej stan techniczny wskazuje iż nie została ona wyremontowana. W pisemnych wyjaśnieniach z dnia 27.11.2015 r. Fundacja wskazała, że remonty nie zostały jeszcze skończone.

Pismem z dnia 27.10.2015 r. najemca poinformował ZBK o dalszym prowadzeniu prac remontowych w łazience. W odpowiedzi na powyższe ZBK wskazał, iż w dniu 12.10.2015 r. odbyła się wizja lokalna nieruchomości, w tym najmowanego lokalu, wskazując tym samym iż w lokalu nie są prowadzone zaawansowane prace remontowe, wobec czego

ZBK od dnia 12.10.2015 r. na podstawie § 1 ust. 2 zarządzenia nr 726/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27.03.2015 r. przeliczył czasookres stosowania indywidualnej stawki czynszowej w wysokości kosztów eksploatacyjnych za najem lokalu użytkowego jw. do dnia 11.10.2015 r. Powrócił zatem do naliczania stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego w wysokości 5,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, tj. za 191,63 m², tj. Zmiana stawki czynszowej o której mowa powyżej została uwzględniona w bieżących należnościach czynszowych w okresie od dnia 01.04.2015 r., do dnia 11.10.2015 r.

ZBK po zapoznaniu się z wnioskiem o którym mowa powyżej, jak i przeprowadzonych czynnościach kontrolnych w dniu 25.11.2015 r. pismem z dnia 30.11.2015 r. poinformował Fundację, iż w odniesieniu do pomieszczeń o powierzchni 23,93 m², w których aktualnie prowadzone są prace remontowe, do czasu ich zakończenia – stosowana będzie stawka czynszowa netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, tj. wynoszących 2,43 zł/ m².

Reasumując, od dnia 12.10.2015 r. najemcę obowiązywała stawka czynszowa netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 2,43 zł za 1m² w odniesieniu do części lokalu o powierzchni objętej remontem wynoszącej 23,93 m², natomiast w odniesieniu do pozostałej powierzchni lokalu obowiązywała stawka czynszowa w wysokości 5,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Zmiana stawki czynszowej została uwzględniona w bieżących naliczeniach czynszowych w okresie od dnia 12.10.2015 r. do dnia 30.03.2017 r.

Prace remontowe w lokalu o powierzchni 23,93 m² zostały zakończone, i od dnia 31.03.2017 r. najemcę obowiązuje – w odniesieniu do całkowitej powierzchni lokalu – stawka czynszowa najmu netto w wysokości 5,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

W pisemnych wyjaśnieniach ZBK wskazał, że w związku z nieścisłością związaną z terminem zakończenia rozliczenia okresu zastosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych z dniem 11.10.2015 r. zostaną wystawione korekty faktur VAT w celu rozliczenia obniżki w okresie od dnia 01.04.2015 r. do dnia 30.03.2017 r.

W dniu 12.05.2017 r. odbyła się wizja lokalna w której wskazano, że na skutek prac remontowych budynek został doprowadzony do stanu, aby podopieczni mogli w nim zamieszkać. W budynku nie było instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacja elektryczna wymagała wymiany (było 4 KW), jest 20 KW. W aktach sprawy znajduje się dokumentacja potwierdzająca wykonanie przez najemcę remontu tj. notatka z wizji, faktury VAT oraz zdjęcia.

Ad 11.

Adres: ul. Dunajewskiego 2; najemca: Tomasz Derwisz, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą MTM ITA KRAKÓW.

W dniu 15.01.2014 r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy przekazania lokalu użytkowego stanowiący załącznik numer 1 do umowy najmu lokalu, zgodnie z którym:

- a) wyposażenie techniczne lokalu jest w następującym stopniu zużyte:
 - piec gazowy wieloczerpalny – około 60 % zużycia – do wymiany,
 - terma elektryczna z baterią - około 60 % zużycia – do wymiany,
 - misa klozetowa kompakt – około 50 % zużycia,
 - umywalka – około 50% zużycia,
 - centralne ogrzewanie (indywidualne gazowe) – grzejniki do sprawdzenia,
 - gniazda, wyłączniki, tablica rozdzielcza wewnątrz lokalu – do wymiany,
- b) wyposażenie techniczne pomieszczeń jest w następującym stopniu zużyte:
 - płytki PCV w holu – zużycie 100% - do wymiany

- wykładzina dywanowa – zużycie 100% - do wymiany
- terakota – w pom. sanitarnym – do wymiany
- okna – 51 sztuk, drewniane – do dopasowania lub wymiany
- drzwi wejściowe dwuskrzydłowe obite blachą – do odnowienia
- drzwi wewnętrzne – 3 sztuki – do odnowienia
- ściany i sufit: tynkowanie, malowanie – do odnowienia

Ponadto, w treści protokołu wskazano, że najemca był zobowiązany do wykonania prac remontowych.

Pismem z dnia 21 stycznia 2014 r. (7 dni po zawarciu umowy) najemca złożył wniosek o obniżenie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, od dnia podpisania umowy najmu do dnia zakończenia remontu i rozpoczęcia działalności gospodarczej. Ponadto, najemca w tym piśmie zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na prowadzenie prac w przedmiotowym lokalu ze szczególnym uwzględnieniem zakresu prac i ich orientacyjnych kosztów. Kolejno, pismem z dnia 27.01.2014 r. najemca przedłożył kosztorys szacunkowych kosztów na łączną kwotę około 97.300 zł.

W odpowiedzi na powyższy wniosek, ZBK pismem z dnia 30.01.2014 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres 45 dni kalendarzowych, tj. w okresie od dnia 15.01.2014 r. do dnia 28.02.2014 r., a w wymienionym okresie w miejsce czynszu została zastosowana stawka czynszowa w wysokości kosztów eksploatacyjnych, tj. 3,20 zł/m² ZBK wskazał również, że niezależnie od powyższego do siedziby jednostki należy dostarczyć faktury potwierdzające kwoty wydatkowane na wykonywany remont, jak również kosztorys powykonawczy (o ile taki będzie sporządzony), oraz protokół odbioru prac, pod rygorem cofnięcia ulgi. Biorąc pod uwagę sposób rozliczania należności czynszowych w sytuacjach przyznania ulg uregulowany w § 11 ust. 6 zarządzenia 2760/2013, ZBK w zawiadomieniu z dnia 30.01.2014 r. o zmianie opłat jako termin obniżenia czynszu wskazał okres od dnia 01.02.2014 r. do dnia 17.03.2014 r., Następnie, pismem z dnia 03.02.2014 r. najemca złożył wniosek o pozwolenie na wykonanie remontu, tj. przygotowanie pomieszczenia, przygotowanie instalacji pod zawieszenie liczników gazu i prądu, wyrównanie wszystkich ścian, usunięcie tynków z podwieszanego sufitu w dużym pomieszczeniu, wywóz pozostałości i gruzu, usunięcie wykładzin podłogowych, usunięcie płytek PCV w holu, usunięcie terakoty w łazience, wykonanie remontu podłogi, wykonanie remontu łazienki, usunięcie starych tynków ze ścian i sufitów, wykonanie 2 otworów drzwiowych w istniejących ścianach działowych, podział pomieszczeń poprzez wykonanie nowych ścianek działowych zgodnie z załączonym rysunkiem (ok. 100 m²), utworzenie 7 pomieszczeń z 5 łazienkami (5 pokoi, aneks kuchenny, pokój relax, mini recepcja), wykonanie podwieszanego sufitu w dużym pomieszczeniu (ok. 60 m²), wykonanie sufitów podwieszanych w korytarzach (ok. 40 m²), wykonanie 2 sztuk otworów okiennych (przywrócenie stanu poprzedniego) od strony podwórka po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, wymiana istniejących okien na nowe dźwiękoszczelne, płytowanie części ścian (ok. 50 m²), przygotowanie ścian i sufitów do malowania, a następnie ich pomalowanie, sprawdzenie i częściowa wymiana instalacji elektrycznej, sprawdzenie pieca i instalacji elektrycznej, a w przypadku jego nieprawidłowej pracy dołączenie do niego zasobnika (lub wymiana na piec z zasobnikiem), rozbudowa instalacji kanalizacyjnej z odprowadzaniem wody i ścieków do 2 pionów kanalizacyjnych, demontaż starych drzwi a następnie wstawienie nowych, wykonanie instalacji wentylacji pomieszczeń i łazienek, ułożenie nowych wykładzin podłogowych, ułożenie terakoty na podłodze w łazience i pokoju relax, glazura na ścianach, do 2 m wysokości w łazienkach i pokoju relax, wyposażenie pokoi, łazienek, aneksu kuchennego i pokoju relax, wykonanie oświetlenia, wykonanie antresoli w 2

pokojach oraz odnowienie drzwi wejściowych. Najemca wskazał, że łączny szacowany koszt prac o których mowa powyżej, wyniósłby około 103.800 zł brutto.

W odpowiedzi na powyższe, ZBK pismem z dnia 25.02.2014 r. pozytywnie zaopiniował wniosek najemcy, wskazując tym samym szczegółowe warunki prawne i techniczne w oparciu o które prace winny zostać wykonane.

Drugi wniosek najemcy o przedłużenie o kolejne 45 dni okresu obniżenia czynszu z uwagi na trwające postępowania administracyjne, m.in. w sprawie o uzyskanie pozwolenia na budowę został złożony w dniu 04.03.2014 r. ZBK pismem z dnia 14.03.2014 r. wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszu od dnia 01.03.2014 r. do dnia 14.04.2014 r. Ponadto wynajmujący poinformował najemcę, że przez ww. okres stosowania ulgi jest on zobowiązany do uiszczania obowiązującej go stawki czynszu najmu netto, a obniżenie zostanie rozliczone w bieżących należnościach, począwszy od dnia 01.04.2014 r. Niezależnie od powyższego przypomniał o konieczności przedłożenia w siedzibie faktur, kosztorysu powykonawczego (o ile taki będzie sporządzony) oraz protokołu odbioru, pod rygorem cofnięcia Z skontrolowanych akt sprawy wynika, iż najemca wypełnił nałożony na niego obowiązek, tj. przedłożył faktury VAT, jak i dokumentację zdjęciową.

Najemca pismem z dnia 31.07.2014 r. wniósł o wyrażenie zgody na wydłużenie obniżenia czynszu o 60 (lub 90) dni z uwagi na nierozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej – brak WZ. Najemca wskazał, iż wobec niego wydano zgodę na obniżenie stawki czynszowej przez okres 90 dni (od 15.01.2014 r. – 28.02.2014 r. oraz od 01.03.2014 r. – 14.04.2014 r.), tj. 2 x po 45 dni. Następnie, w miesiącach: maj, czerwiec, lipiec uiszczał normalną stawkę, pomimo że nie prowadził jeszcze działalności gospodarczej. Najemca wskazał, że planuje rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej we wrześniu i wnosi łącznie o okres obniżenia czynszu na 6 miesięcy. Kolejno, wiadomością e-mail z dnia 14.08.2014 r. najemca sprostował swój wniosek i wskazał, że wnosi o obniżenie stawki czynszu do dnia 20 września 2014 r. W odpowiedzi na powyższe, zarządzeniem z dnia 02.09.2014 r. nr 2434/ przez okres od dnia 15.04.2014 r. do dnia 20.09.2014 r. (159 dni kalendarzowych), z zastrzeżeniem, że w przypadku zakończenia prac remontowych przed dniem 20.09.2014 r. ZBK ponownie przeliczy czasookres stosowania stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacji z tytułu wynajmu. ZBK w piśmie z dnia 05.09.2014 r. wskazał, iż najemca jest zobowiązany do uiszczania obowiązującej stawki czynszu najmu, a przyznane obniżenie stawki rozliczone zostanie w bieżących należnościach czynszowych, począwszy od dnia 01.10.2014 r. do dnia 08.03.2015 r.

Pismem z dnia 12.03.2015 r. najemca złożył kolejny wniosek o przedłużenie stosowania stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych za najem komunalnego lokalu użytkowego do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie rzeczonoego lokalu (pokoje gościnne – krótkotrwale zakwaterowanie – 6 pokoi), tj. do dnia 03.03.2015 r. (daty rozpoczęcia działalności gospodarczej). W uzasadnieniu swojego wniosku najemca skazał, że mimo, iż prace remontowe związane z adaptacją przedmiotowego lokalu zakończył kilka miesięcy temu, w dalszym ciągu - z przyczyn od niego niezależnych - nie mógł rozpocząć w lokalu działalności zgodnie z treścią wiążącego strony stosunku najmu, z uwagi na niezależny od najemcy wydłużony w czasie okres oczekiwania na pozwolenie na użytkowanie lokalu, które ostatecznie zostało wydane decyzją nr 81/2015z dnia 03.03.2015 r., znak: ROiK I.5121.87.20914.ALR, wydaną przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa. W odpowiedzi na powyższe pismo, zarządzeniem z dnia 22.04.2015 r. numer 956/2015 została wyrażona zgoda na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 3,20 zł za 1 m² p.u. przez okres od dnia 21.09.2014 r. do dnia 03.03.2015 r. (164 dni kalendarzowych). Z uzasadnienia do powyższego zarządzenia wynika, że wszystkie prace remontowe w lokalu o którym mowa,

Pan Tomasz Derwisz zrealizował nakładem własnych środków finansowych, a ich wartość zainwestowanych w remont i adaptację rzeczonoego lokalu to kwota ponad 200.000,00 zł. Z przedłożonych Zarządowi Budynków Komunalnych Krakowie dokumentów wynika, że dotychczasowy koszt nakładów finansowych poniesionych przez ww. najemcę kształtuje się na poziomie ok. 147.000,00 zł (brutto). O podpisaniu przez prezydenta powyższego zarządzenia najemca został powiadomiony pismem z dnia 21.09.2014 r. wraz z informacją o obniżeniu stawki czynszu w terminie od 21.09.2014 r. do 03.03.2015 r. oraz, że zobowiązany jest uiszczać obowiązującą go w tym okresie stawkę czynszu najmu netto, natomiast przyznane obniżenie ww. stawki rozliczone zostanie w bieżących należnościach czynszowych, począwszy od dnia 01.05.2015 r, a na powyższą okoliczność wystawiona zostanie faktura VAT uwzględniająca zmianę (obniżenie) naliczeń czynszowych.

Okolicznością potwierdzającą wykonany przez najemcę prac remontowych jest notatka służbowa z 03.03.2016 r. w której komisja stwierdziła wykonanie kapitalnego remontu w lokalu, a najemca zobowiązał się do dostarczenia kopii projektu technicznego.

Ad 12

Adres: ul. Stoczniewców 7; najemca - Współpraca sp. z o.o..

Ulga dotyczy lokalu użytkowego powierzchni (sala) 22,91 m² położony w budynku przy ul. Stoczniewców 7 w Krakowie, którego najemcą jest Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Małopolskie Centrum Profilaktyki i Leczenia Uzależnień (część lokalu o całkowitej wynajmowanej powierzchni 142m²). Tryb bezprzetargowy – przychodnia zdrowia.

Aneksem nr 6 z dnia 03.07.2015 r. do umowy ustalono nową powierzchnię podlegającą oczynszowieniu o wartości 210,59 m², w skład której wchodzi zarówno powierzchnia gabinetowa o metrażu 149,12 m², jak i stosownie przeliczony został udział w powierzchni wspólnej wynoszący 61,47 m². Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Agnieszki Piwowarczyk-Greniuk, Kierownik Referatu ds. Lokali Przeznaczonych na Działalność Leczniczą i Fortów w ZBK mająca miejsce znacząca zmiana obmiaru lokalu była spowodowana brakiem rzetelnych dokumentów źródłowych, wiarygodnie określających metraż powierzchni wspólnej w dokumentacji przejętej od poprzedniego zarządcy obiektu lub likwidatora SPZOZ „Podgórze”.

Ponadto aneksem nr 3 do umowy z dnia 27.09.2012 r. wprowadzona została zmiana w oznaczeniu najemcy z NZOZ Małopolskie Centrum Profilaktyki i Leczenia Uzależnień na Współpraca sp. z o.o.

Najemca pismem z dnia 20.03.2014 r. w związku z zalaniem sali terapeutycznej (w lutym i marcu 2014 r.), co spowodowało, iż pomieszczenie to zostało wyłączone z użytku zwrócił się o proporcjonalne obniżenie czynszu za lokal.

ZBK w odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 18.04.2014 r. poinformował, iż przepisy regulujące najem lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych (Zarządzenie nr 1154/2009 PMK z dnia 27.05.2009 r. w sprawie zasad wynajmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych) nie przewidują możliwości zwolnienia Najemcy z obowiązku regulowania czynszu lub innych opłat niezależnych od Wynajmującego ze względu na wyłączenie pomieszczeń z użytkowania na skutek zalania. Natomiast w okresie trwania umowy najmu możliwe jest obniżenie stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych przez okres 60 dni kalendarzowych (maksymalnie), celem wykonania remontu pomieszczeń zmierzającego do usunięcia (wyeliminowania) przyczyn ich zalewania-zamakania. Pismem tym obniżono czynsz do wartości stawki eksploatacyjnej w wysokości 2,36 zł/m² na okres od dnia 03.02.2014 r. do dnia 03.04.2014 r., w stosunku do powierzchni 22,91 m².

uzaf

*Jan
Górecki*

ZBK obniżając najemcy czynsz zastosował przesłankę wynikającą z § 11 ust. 1 pkt 2 Zarządzenia nr 2760/2013 PMK, tj., w przypadku wykonywania przez najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, podczas kiedy powodem obniżenia czynszu była niemożność korzystania z lokalu przez najemcę, likwidacja tej przyczyny leżała po stronie Wynajmującego, a Najemca nie podjął remontu w tym zakresie.

Najemca kolejnym pismem z dnia 16.01.2015 r. zgłosił, że usterka nie została przez ZBK usunięta i najemca nie może przeprowadzić stosownego remontu lokalu i wznowić jego użytkowania. W związku z tym wezwał ZBK do usunięcia usterki i ponownego przeliczenia czynszu od lutego 2014 r. z uwzględnieniem obniżki wynikającej z wyłączenia z eksploatacji jednej z sal.

Zarządzeniem Nr 527/2015 PMK z dnia 06.03.2015 r. obniżona została stawka czynszowa przez okres od dnia 04.04.2014 r. do dnia 30.09.2015 r. do wysokości kosztów eksploatacyjnych 2,36 zł/m² ze względu na brak możliwości korzystania z pomieszczenia o powierzchni 22,91 m², z uwagi na jego zalewanie, tj. do czasu usunięcia przyczyny powodującej powyższy stan. Zastosowanie ulgi nastąpiło na podstawie § 19 zarządzenia nr 1154/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 maja 2009 r., tj. odstąpiono od ogólnych zasad w tym zakresie.

Ad 13

Adres: os. Kolorowe 10; najemca Jan Gil F.H. WIKI.

Najemca pismem z dnia 02.03.2015 r. zwrócił się o obniżenie stawki czynszowej na czas remontu od 05.03.2015 r. do 31.03.2015 r. podając zakres planowanego remontu. Zgoda ZBK na prowadzenie prac remontowych została udzielona w dniu 18.03.2015 r. wraz z informacją o obniżeniu stawki czynszowej na wnioskowany okres do kwoty 1,98 zł netto za 1 m².

Najemca pismem z dnia 24.03.2015 r. zwrócił się z prośbą o przedłużenie obniżki do dnia 30.04.2015 r. ZBK pismem z dnia 09.05.2015 r. przedłużył obniżenie stawki do dnia 30.04.2015 r., tj. do kwoty 1,98 zł. Poinformowano ponadto, że na koncie wynajmowanego lokalu, wg stanu na dzień 01.04.2015 r. do zapłaty pozostaje niepełny przypis czynszowy za miesiąc marzec w wysokości 2.015,69 zł, którego termin płatności upłynął w dniu 21.03.2015 r.

Najemca pismem z dnia 24.04.2015 r. zwrócił się z prośbą o przedłużenie obniżki o kolejne 30 dni. Pismem z dnia 06.05.2015 r. obniżono czynsz do stawki eksploatacyjnej na okres do dnia 01.05.2015 r. d dnia 03.05.2015 r., tj. 3 dni, czyli łącznie na okres 60 dni w ramach kompetencji ZBK.

Pismem z dnia 06.05.2015 r. najemca zwrócił się o dalsze obniżenie stawki do połowy czerwca i potraktowanie sprawy indywidualnie ze względu na trwający w dalszym ciągu remont lokalu, z uwagi na fakt, że część z zamierzonych przez najemcę prac nie może zostać wykonana, ze względu na planowaną przez ZBK wymianę stolarki okiennej w ww. lokalu. Wszystkie prace remontowe realizowane były przez najemcę nakładem posiadanych środków finansowych, jak również w większości własnym sumptem. Z przedłożonych Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie dokumentów wynika, że dotychczas poniesione koszty na zakup materiałów kształtują się na poziomie ok. 12.840,60 zł, natomiast koszty pracy zostały oszacowane na kwotę ok. 35.000,00 zł. Najemca wycenił wysokość nakładów finansowych jakie zostaną poniesione na całą inwestycję na kwotę ok. 110.000,00 zł.

Pismem z dnia 18.06.2015 r. poinformowano najemcę o podjęciu przez Prezydenta Miasta Krakowa Zarządzenia nr 1469/2015 z dnia 12.06.2015 r. i obniżeniu stawki od dnia 04.05.2015 r. do dnia 17.06.2015 r. (1,69 zł/m²).

Ad 14.

Adres: os. Górali 5; najemca: Ośrodek Kultury im. Cypriana Kamila Norwida.

Pismem z dnia 04.08.2015 r. najemca złożył wniosek do ZBK o obniżenie stawki czynszowej netto od miesiąca sierpnia 2015 r. w związku z planowanym remontem oraz modernizacją pomieszczeń Ośrodka Kultury. Uzasadniając przedmiotowy wniosek najemca wskazał, że w sierpniu 2015 r. rozpocznie prace remontowe i modernizację lokalu wskazując tym samym na ich następujący zakres:

- remont sali wielofunkcyjnej na potrzeby kina „Sfinks” oraz remont korytarza i toalety, przy czym umowa z wykonawcą zostanie podpisana w tygodniu w którym został złożony przedmiotowy wniosek, a jej zakończenie jest wstępnie określane na dzień 15 listopada 2015 r.
- remont dwóch toalet ogólnodostępnych na parterze – wykonanie do końca roku
- sala teatralna na parterze – malowanie i naprawa szkód po zalaniu, przez lokatora ZBK, wykonanie listopada 2015 r.
- korytarz na I piętrze – malowanie po zalaniu przez lokatora ZBK – wykonanie października 2015 r.
- wymiana starych okien – wykonanie do 31 sierpnia 2015 r.

Najemca ponadto wskazał, że na remont i modernizację Ośrodka Kultury zamierza w 2015 r. wydać ponad 100 tysięcy złotych.

W odpowiedzi na powyższe, ZBK pismem z dnia 7 września 2015 r. ZBK wyraził zgodę na obniżenie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 4,27 złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do pomieszczeń usytuowanych na parterze oraz na I piętrze rzeczzonego lokalu użytkowego, w okresie od dnia 01.08.2015 r. do dnia 15.11.2015 r. ZBK wskazał, że w ww. okresie w miejsce czynszu najmu zostanie zastosowana stawka w wysokości kosztów eksploatacyjnych, tj. 4,27 zł za 1 m², tj. 6.105,76 zł netto. W piśmie tym ZBK wskazał również, że zmiana (obniżenie) naliczonego czynszu w podanym okresie została uwzględniona w bieżącej fakturze, tj. począwszy od dnia 01.09.2015 r., podczas gdy kontrolujący wskazuje, że z faktur FAT wystawionych na rzecz najemcy wynika, iż rozliczenie czynszu z obniżoną stawką nastąpiło od dnia 01.10.2015 r. Z pisemnych wyjaśnień pracownika ZBK wynika, iż w piśmie z dnia 07.09.2015 r. znajduje się omyłka pisarska w zakresie terminu obowiązywania stawki czynszowej najmu netto, gdyż ulga ta została udzielona na okres od dnia 01.08.2015 r. do dnia 29.09.2015 r., tj. 60 dni, z kolei jej rozliczenie zostało dokonane począwszy od dnia 01.10.2015 r. do dnia 29.11.2015 r., tj. w bieżących należnościach czynszowych.

ZBK wskazał najemcy warunki techniczne wykonanych prac, jak również podkreślił konieczność przedłożenia przez najemcę dokumentów potwierdzających wykonany remont, tj. faktur, kosztorysu powykonawczego (o ile taki będzie został sporządzony), protokołów odbioru robót. Brak dostarczenia dokumentacji o której mowa powyżej, będzie skutkować cofnięciem zgody na zastosowanie ulgi czynszowej i przeliczeniem należności czynszowych, z uwzględnieniem wynikającej z zawartej umowy najmu lokalu stawki czynszowej najmu netto w odniesieniu do powierzchni parteru oraz I piętra w wysokości 5,64 zł za 1 m² w okresie od dnia 01.09.2015 r. do dnia 15.11.2015 r., tj. przez okres 76 dni kalendarzowych, co kontrolujący również uznaje za omyłkę pisarską.

W zawiadomieniu z dnia 28.09.2015 r. o zmianie opłat zostało wskazane, że rozliczenie nastąpi w okresie od dnia 01.10.2015 r. do dnia 29.11.2015 r., a od dnia 30.11.2015 r. najemcę obowiązuje stawka czynszowa najmu netto w wysokości 5,64 zł/m² w odniesieniu do powierzchni 1429,92 m².

Najemca przed dniem rozpoczęcia remontu uiszczał miesięczny czynsz w wysokości 10.626,03 zł netto (tj. stawkę w wysokości 5,64 zł za 1 m²), a po dokonaniu obniżki czynsz ten wynosił 8.216,47 złotych, tj. przy zastosowaniu stawki czynszowej najmu netto w

wysokości 4,27 zł za 1 m² w stosunku do powierzchni 1.429,92 m² oraz 3,63 zł/ m² za powierzchnię zlokalizowaną w piwnicy – 158,21 m². Z przedłożonych dotychczas dokumentów wynika, że dotychczas najemca poniósł koszty na ok. 22.810,00 złotych. Najemca wycenił wysokość nakładów finansowych jakie zostaną wydatkowane na całą inwestycję na kwotę 100.000,00 złotych. Ponadto, do akt sprawy została załączona dokumentacja fotograficzna na okoliczność przeprowadzonych przez najemcę prac remontowych oraz faktury VAT. W notatce służbowej z dnia 15.10.2015 r. sporządzonej przez pracownika ZBK wskazane jest, iż zakres wykonywanych przez najemcę prac uzasadnia przedłużenie okresu zastosowania stawki czynszowej najmu netto na kolejny okres, a obecnie przewidywany termin zakończenia prac to 31.12.2015 r.

Zarządzeniem z dnia 19.11.2015 r. numer 3121/2015, wydanym w związku z § 11 ust. 2 zarządzenia numer 2760/2013 Prezydent Miasta Krakowa wyraził zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacji wynoszących 4,27 zł za 1 m² powierzchni użytkowej przez okres od dnia 30.09.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. z zastrzeżeniem, że w przypadku zakończenia prac remontowych przed dniem 31.12.2015 r. ZBK ponownie przeliczy czasookres stosowania stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacji. W uzasadnieniu zarządzenia wskazano, że w związku z rozpoczęciem przez najemcę remontu lokalu użytkowego jw. związanego m.in. z dostosowaniem sali wielofunkcyjnej na potrzeby Kina Sfinks, remontem korytarzy, toalet, w tym również w zakresie dostosowania pomieszczeń do użytku przez osoby niepełnosprawne, w okresie od dnia 01.08.2015 r. do dnia 29.09.2015 r. (60 dni kalendarzowych) w miejsce czynszu została zastosowana stawka czynszowa w wysokości kosztów eksploatacyjnych. Planowany przez Ośrodek remont obejmuje okres od dnia 01.08.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., tj. obejmujący 153 dni kalendarzowe. Najemca przed dniem rozpoczęcia remontu uiszczał miesięczny czynsz netto w wysokości 10.626,03 zł (tj. stawkę w wysokości 5,64 zł/m² za powierzchnię 1.429,92 m² oraz 3,63 zł/m² za pomieszczenia usytuowane w poziomie piwnicy o łącznym metrażu 158,21 m²), po dokonaniu obniżki czynsz ten wynosił 8.216,47 zł (netto), tj. przy zastosowaniu stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w wysokości 4,27 zł/m² w stosunku do powierzchni 1.429,92 m² oraz 3,63 zł/m² za powierzchnię zlokalizowaną w poziomie piwnicy – 158,21 m². Wszystkie prace remontowe realizowane są przez najemcę nakładem posiadanych środków finansowych i we własnym zakresie. Z przedłożonych Zarządowi Budynków Komunalnych Krakowie dokumentów wynika, że dotychczas poniesione koszty opiewają na kwotę 22.810,00 zł. Najemca wycenił wysokość nakładów finansowych jakie zostaną wydatkowane na całą inwestycję na kwotę ok. 100.000,00 zł. Ponadto, w przedłożonych aktach postępowania jest dokumentacja fotograficzna wykonanych prac. W zarządzeniu wskazano również, że całkowita wartość ulgi wraz z uprzednio przyznaną stanowiła kwotę 11.972,73 złote.

Powyższe oznacza, że:

- wyrażoną w piśmie z dnia 07 września 2015 r. zgodę na obniżenie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wskazującym czasookres jej zastosowania, tj. od dnia 01.08.2015 r. do dnia 15.11.2015 r., kontrolujący uznaje za omyłkę pisarską, gdyż w rzeczywistości jej termin końcowy winien być oznaczony jako dzień 29.09.2015 r.
- zarządzenie z dnia 19 listopada 2015 r. numer 3121/2015 przyznające ulgę zostało wydane w oparciu o błędną podstawę prawną (§ 11 ust. 2), podczas gdy w rzeczywistości podstawą do jego wydania był § 11 ust. 1. pkt 2)

Pismem z dnia 28.02.2017 r. najemca złożył wniosek o zwolnienie z opłat czynszu z uwagi na zniszczone w dniu 22.02.2017 r. pomieszczenie numer 25 na parterze, ścian korytarza i piwnic, na czas ich remontu oraz o zrekompensowanie wszystkich poniesionych przez najemcę szkód, powstałych w związku z przedmiotowym zalaniem. Najemca wskazał,

że w wyniku zalania uszkodzone lub całkowicie zniszczone zostały regały na książki, wykładzina podłogowa i znajdująca się pod nią podłoga, oraz część księgozbioru (1002 egzemplarze), na dowód czego przedłożył dokumentację zdjęciową. Zaznaczył również, że w ubiegłym roku ta część została wyremontowana, dlatego też będzie ubiegał się o zwrot całości dokonanych wpłat. Kolejno, pismem z dnia 31.03.2017 r. najemca ponowił powyższy wniosek z uwagi na brak odpowiedzi wynajmującego na wskazane żądanie. Pismem z dnia 27.04.2017 r. ZBK poinformował najemcę, o tym, iż pismem z dnia 23.03.2017 r. odpowiedział na powyższy wniosek oraz wskazał, że stawka czynszowa netto w wysokości kosztów eksploatacji wynoszących 4,30 zł/ m² zostanie zastosowana przez okres 60 dni kalendarzowych w stosunku do pomieszczeń wyłączonych spod eksploatacji w wyniku zalania, tj. pomieszczenia usytuowanego na parterze budynku oznaczonego na inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej jako pomieszczenie numer 16 o powierzchni 33,37 zł/m² oraz korytarza numer 16 o powierzchni 17,40 m² (łącznie 50,77 m²). Wobec tego, że stawka czynszowa najmu netto uiszczana przez najemcę za część lokalu w poziomie piwnicy budynku wynosi 3,63 zł/m² jest niższa niż koszty eksploatacyjne, jakie GMK zobowiązana jest uiszczać Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości, obniżenie o którym mowa powyżej nie dotyczy piwnic.

Ad 15.

Adres: Sukiennice – Rynek Główny 3 o pow. 522,61 m²; najemca: Polskie Restauracje Royal sp. z o.o.

Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta w dniu 19 marca 2014 r. Do końca 2014 roku najemca korzystał z obniżonej stawki czynszowej przez okres 120 dni w odniesieniu do całej wynajmowanej powierzchni i dodatkowo przez okres 67 dni w stosunku do 136,25 m².

W dniu 23 kwietnia 2015 r. najemca złożył wniosek o obniżenie czynszu na okres dwóch dni na czas wykonania prac związanych z wentylacją, które spółka wykonała na swój koszt. ZBK przygotował projekt zarządzenia w tej sprawie, ale wstrzymał do czasu wyjaśnienia kwestii z wezwania Straży Pożarnej w związku z dymem wydobywającym się instalacji wentylacyjnej. Sprawę wyjaśniono w dniu 27 maja 2015 r.

Zarządzeniem nr 1499/2015 z dnia 15 czerwca 2015 r., w oparciu m.in. o przepis § 38 i 3 ust. 1 zarządzenia nr 2760/2013 Prezydent Miasta Krakowa zwolnił najemcę z obowiązku regulowania czynszu na czas prowadzonych prac związanych z uszczelnianiem kanałów wentylacyjnych z obowiązku regulowania czynszu na czas prowadzonych prac związanych z uszczelnianiem kanałów wentylacyjnych w dniach 25-26 kwietnia 2015 r.

W dniu 4 listopada 2015 najemca złożył wniosek o zwolnienie z czynszu z powodu awarii gazu. Zwolnienie zostało przyznane, w oparciu m.in. o przepis § 38 i 3 ust. 1 zarządzenia nr 2760/2013, zarządzeniem nr 3239/2015 z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie zwolnienia z czynszu przez okres braku możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiotowym lokalu z uwagi na awarię instalacji gazowej w dniach 24-25 października 2015 r.

We wszystkich skontrolowanych przypadkach, w których zastosowano tryb szczególny tj. § 38, w pismach udzielających zgody na zastosowanie ulgi czynszowej, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 zawierano pouczenie o konieczności przedstawiania faktur i kosztorysów. Kwestia ta została szczegółowo omówiona na stronie 14 protokołu.

Podkreślenia wymaga fakt, iż tzw. tryb szczególny nie jest normowany procedurami zewnętrznymi ZBK i z uwagi na fakt, iż dotyczy tylko przypadków *uzasadnionych* do uznania PMK pozostawia się zakres żądanych od najemcy dokumentów. Żądanie potwierdzenia

wysokości nakładów na lokal użytkowy jest wydane się w takich przypadkach jak najbardziej uzasadnione.

Odmowy zastosowania ulg czynszowych:

Pani Bernadetta Szlósarczyk, Kierownik Referatu w ZBK na podstawie oświadczeń przedstawionych jej przez podległych pracowników, pełniących nadzór merytoryczny nad poszczególnymi rejonami Miasta, przedstawiła informację na temat wniosków tych najemców, którzy ostatecznie nie uzyskali zgody na zastosowanie ulgi czynszowej (dane dotyczą okresu objętego kontrolą, tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.03.2017 r.) i przyczyn takiego stanu rzeczy.

1. W przypadku wniosków stron o zastosowanie ulgi w postaci obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych przez okres pierwszych 45 dni kalendarzowych najmu licząc od daty zawarcia umowy najmu – najemcy albo nie uzupełnili złożonych wniosków o brakujące informacje niezbędne do udzielenia ulgi – 3 przypadki, albo też nie uzyskali zgody ze strony właściciela/współwłaściciela nieruchomości na udzielenie ulgi (dotyczy budynków w całości lub w części stanowiących własność prywatną, pozostających w zarządzie ZBK) – 2 przypadki.
2. W przypadku wniosków stron o zastosowanie ulgi w postaci obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych przez okres kolejnych 45 dni kalendarzowych najmu od daty zawarcia umowy najmu - nie odnotowano odpowiedzi negatywnych.
3. W przypadku wniosków stron o zastosowanie ulgi w postaci obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych przez okres dalszych dni kalendarzowych (po wykorzystaniu 90 dni kalendarzowych najmu) - zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w takiej sprawie nie zostało przygotowane (podjęte) w jednym przypadku - najemca planował kontynuować remont w celu zmiany przeznaczenia wynajętego lokalu użytkowego na produkcję cukierniczą, a lokal został wynajęty na magazyn.
4. W przypadku wniosków stron o zastosowanie ulgi w postaci obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych przez okres 60 dni kalendarzowych najmu w stosunku do najemców, którzy prowadzą w lokalu działalność, a zachodzi konieczność realizacji prac remontowych - w 4 przypadkach ulga nie została udzielona z uwagi na zaległości czynszowe wnioskodawcy (1) lub brak podjęcia przez niego prac remontowych (3).

We wszystkich skontrolowanych przypadkach, w których zastosowano tryb szczególny, wydłużając okres przydzielenia ulgi powyżej 90 dni, najemca w celu przystosowania lokalu do prowadzenia w nim swojej działalności wykonywał również remont w zakresie, który zgodnie z zapisami umowy najmu wymagał zgody wynajmującego - ZBK. 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, a wykonanie remontu bez zgody jest przesłanką do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia (§ 7 ust. 4 pkt 8 umowy). Zatem, zazwyczaj 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 prac remontowych. Realnie patrząc nie jest w stanie również wykonać tych czynności nawet w przypadku przyznania mu ulgi na kolejny okres 45 dni. Należy zatem rozważyć czy w sytuacji, w której znany jest stan techniczny lokalu, zakres koniecznych remontów i status nieruchomości (np. obiekt zabytkowy, współwłasność wspólnoty) nie wyodrębnić dla takich przypadków odmiennych zasad udzielania ulgi, w szczególności dotyczących okresu jej obowiązywania. Natomiast tryb szczególny, na podstawie § 38 zarządzenia, stosować jedynie w przypadkach uzasadnionych, w których wystąpią przyczyny, których strony umowy najmu nie były w stanie przewidzieć, np. tak jak to miało miejsce w przypadku najmu lokalu przy ul. Szewskiej 15.

II. Najem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² wymagających przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku.

Powyższe zagadnienia w okresie objętym kontrolą były regulowane przez następujące akty prawne:

- uchwała nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń wraz ze zmianami (nr XCIV/1402/13 z dnia 18 grudnia 2013 r., CXIII/1758/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r.),
- uchwała nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń,

Zgodnie z § 12 uchwały nr XXI/340/15 lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu. Zgodnie z Regulaminem określającym tryb wyłonienia najemców takich lokali, stanowiącym załącznik nr 6 do uchwały, o najem mogą starać się osoby fizyczne, osiągający miesięczny dochód, w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, pozwalający na utrzymanie lokalu (miesięczny czynsz wraz z innymi planowanym na dzień przetargu przyszłymi opłatami nie może przekroczyć 50 % miesięcznego dochodu), w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Przedmiotowe lokale nie mogą być najmowane przez osoby, które posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego GMK lub w lokalu stanowiącym własność Skarbu Państwa, w stosunku do którego ZBK pełni rolę wynajmującego.

Kryterium wyboru najlepszej oferty jest wysokość zaoferowanej stawki czynszu.

Lokale, które są przeznaczone do wynajęcia wyżej opisanym trybie to lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², stanowiące opróżnione pustostany i wymagają przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku.

Warunkiem udziału w przetargu jest złożenie przez oferenta oświadczenia o wykonaniu wymaganych prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt oraz oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

W celu przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku z oferentem, który wygrał przetarg zawierana jest umowa przedwstępna na okres 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie tego okresu o kolejne 3 miesiące, a w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie powyższych terminów.

W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, oferent który wygrał przetarg jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części

przypadającej na ten lokal, jakie ponosi Gmina oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości podanej przez organizatora przetargu (§ 2 ust. 7 Regulaminu).

Przyszły najemca nie korzysta zatem ze zwolnienia z czynszu, który jest naliczany dopiero po zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony. Umowę musi poprzedzać wykonanie prac remontowych w lokalu przez przyszłego najemcę i ich odbiór przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Weryfikacja ofert w związku z udziałem w przetargu na najem lokalu mieszkalnego powyżej 80m² odbywa się wg następujących zasad:

Zgodnie z § 1 ust. 3 Warunków ogólnych Regulaminu określającego tryb wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80m², stanowiącego Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, o najem lokali nie mogą starać się osoby, które:

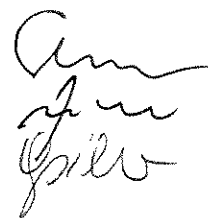
- 1) posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu wchodzącym w skład zasobu lub w lokalu stanowiącym własność Skarbu Państwa, w stosunku do którego organizator pełni rolę wynajmującego,
- 2) są dłużnikami Gminy lub Skarbu Państwa (urzędu skarbowego), a dodatkowo w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą posiadających zaległości względem ZUS, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta,
- 3) prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, chyba że lokal ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oferenta.

Weryfikacja oferenta w zakresie pkt 1 odbywa się w oparciu o system informatyczny, tj. Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami Granit, który jest podstawowym narzędziem informatycznym, z którego korzysta Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. System obejmuje m.in. bazę danych najemców wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali stanowiących własność Skarbu Państwa, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego.

Weryfikacja oferenta w zakresie pkt 2 odbywa się w oparciu o zaświadczenia, które oferent jest zobligowany dołączyć do oferty.

Weryfikacja oferenta w zakresie pkt 3 odbywa się w oparciu o oświadczenie, które oferent jest zobligowany złożyć w ofercie.

Zgodnie z § 1 ust. 2 Warunków ogólnych Regulaminu określającego tryb wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80m², stanowiącego Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, o najem lokali wchodzących w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą starać się pełnoletnie osoby fizyczne, osiągające dochód w rozumieniu § 3 ust. 3 niniejszej uchwały, w okresie, o którym mowa w ust. 4, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.



Zgodnie z informacją przedłożoną przez ZBK, Gmina Miejska Kraków w trybie wolnego czynszu wynajęła łącznie 21 mieszkań powyżej 80 m²:

lp	data aukcji	adres lokalu	powierzchnia (m ²)	stawka wylicytowana	data umowy przedwstępnej	data umowy przyrzeczonej
1	28-09-2012	Topolowa 6/13	85,5	14,50 zł		21-12-2012
2	20-12-2013	Zyblikiewicza 5/148	84,96	16,50 zł	10-02-2014	01-12-2014
3	30-03-2015	Sobieskiego 16C/6	143,77	11,90 zł	08-06-2015	29-01-2016
4	18-03-2016	Batorego 22/6A	103,64	13,59 zł	08-07-2016	15-02-2017
5	18-03-2016	Sobieskiego 16B/5	168,23	20,20 zł	03-08-2016	
6	18-03-2016	Sobieskiego 16C/4	149,35	23,10 zł	22-07-2016	
7	20-12-2013	Królewska 62/8	87,14	20,00 zł	12-02-2014	10-02-2015
8	20-12-2013	Miodowa 9/19	82,38	15,50 zł	26-03-2014	21-12-2014
9	30-03-2015	Św. Sebastiana 36/11	101,80	30,00 zł	16-06-2015	12-09-2016
10	30-03-2015	Dietla 11/9	83,43	13,00 zł	10-06-2015	25-08-2016
11	30-03-2015	Karmelicka 16/6	172,09	15,00 zł	16-06-2015	
12	30-03-2015	Sikorskiego 2/1	95,89	17,50 zł	09-06-2015	13-04-2016
13	30-03-2015	Szewska 4/6	85,58	15,00 zł	16-06-2015	
14	18-03-2016	Starowiślna 53/13	85,52	25,44 zł	28-07-2016	
15	18-03-2016	Mostowa 3/7	80,33	40,00 zł	15-09-2016	
16	18-03-2016	Szewska 4/6a	91,94	15,00 zł	16-08-2016	
17	21-12-2000	Kurczaba 2/32	81,49	6,60 zł		22-12-2000
18	21-12-2000	Kurczaba 2/18	87,31	4,75 zł		22-12-2000
19	21-12-2000	Zamoyskiego 26/5	100,16	9,80 zł		27-12-2000
20	20-12-2013	Św. Benedykta 7/9	106,15	14,30 zł	07-02-2014	22-01-2015
21	30-03-2015	Limanowskiego 13/14	97,15	14,01 zł	01-06-2015	01-12-2015

Akta 4 spośród ww. 21 lokali mieszkalnych, tj. lokali położonych przy ul. Św. Sebastiana 36/11, ul. Karmelickiej 16/6, ul. Szewskiej 4/6, ul. Szewskiej 4/6a zostały wydane Centralnemu Biuru Antykorupcyjnemu w dniu 17.03.2017 r..

Kontrolą objęto akta 6 lokali mieszkalnych powyżej 80 m² z ww. tabeli, tj.:

1. ul. Sobieskiego 16B/5, powierzchnia użytkowa 168,23 m²; przyszły najemca:

Zarządzeniem PMK nr 1205/2016 z dnia 12.05.2016 r. zatwierdzono wynik przetargu na wynajem lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu wyniosła 20,20 zł/m². Kaucja wyniosła czterokrotność czynszu, tj. 13.593,00 zł.

Przedwstępna umowa najmu zawarta została w dniu 03.08.2016 r. na okres sześciu miesięcy, tj. do dnia 03.02.2017 r. W okresie trwania umowy najmu przedwstępnej przyszły najemca jest zobowiązany ponosić koszty utrzymania nieruchomości w łącznej kwocie 461,18 zł, tj. eksploatacja 1,50 zł, fundusz remontowy 1,00 zł = 2,50/m² oraz zaliczka na wodę i ścieki w wysokości 10,15 zł x 4m³.

Protokół zdawczo-odbiorczy spisany został w tym samym dniu, co umowa, z zaznaczeniem, że remont ma zostać wykonany zgodnie z zapisami umowy.

Przyszły najemca w dniu 26.01.2017 r. złożył wniosek o przedłużenie przedwstępnej umowy najmu lokalu m.in. ze względu na fakt, iż do dnia złożenia wniosku nie udało się przeprowadzić wizji kominarskiej w lokalu powyżej, co ma uniemożliwiać dokonanie oceny, do którego przewodu kominowego można wpiąć nową instalację spalinową (kocioł co).

W dniu 03.02.2017 r. spisana została przez ZBK notatka służbowa z wizji w terenie w celu ustalenia dotychczasowego przebiegu prac remontowych w lokalu. Ustalono, iż:

- wszystkie piece kaflowe zostały wyburzone,
- częściowo odnowione ściany,
- podjęte zostały działania w celu uzyskania pozwoleń od:
 - a) zakładu energetycznego,
 - b) zakładu kominiarskiego celem podłączenia pieca gazowego do przewodu kominowego,
- zamówione zostały okna, które zostaną zamontowane na przełomie luty/marzec.

Stwierdzono w tej notatce, iż z uwagi na fakt, iż budynek znajduje się w strefie zabytkowej niezbędne są uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków zakresu i sposobu realizacji robót co powoduje przedłużenie prowadzenia robót.

Do ww. notatki załączony został wniosek do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie zaleceń konserwatorskich w zakresie wymiany okien z dnia 24.01.2017 r. oraz mail bez daty i adresata od nadawcy Zakład Elektroinstalacyjny Elektro-Perfekt o rozpoznaniu możliwości przywrócenia w Tauronie 1 fazy 4kW do tego lokalu. W mailu zawarta jest informacja, że aby podjąć takie działania trzeba spisać umowę z Tauronem.

Na podstawie złożonego wniosku i notatki opisującej stan faktyczny przygotowanej przez ZBK, Wydział Mieszkalnictwa UMK w dniu 08.03.2017 r. wydał w imieniu PMK skierowanie dla [REDAKTOWANE] do zawarcia przedwstępnej umowy najmu na czas przeprowadzenia remontu lokalu, tj. na okres trzech kolejnych miesięcy, od 04.02.2017 r. do dnia 04.05.2017 r.

W dniu 20.03.2017 r. zawarty został aneks do przedwstępnej umowy najmu z dnia 03.08.2016 r. przedłużający termin jej obowiązywania do dnia 04.05.2017 r., tj. na okres wykonania jego remontu.

W trakcie trwania umowy przedwstępnej pismem z dnia 30.12.2016 r. przyszedł najemca zwrócił się do GMK z wnioskiem o umożliwienie wykupu lokalu komunalnego.

W stosunku do nieruchomości położonej przy ul. Sobieskiego 16 w Krakowie, toczy się postępowanie sądowe ze skargi następców prawnych byłych właścicieli ww. nieruchomości, którzy kwestionują orzeczenie o nabyciu własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z § 4 uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych, sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym użytkownik lokalu pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. znak TG-4106-732/16, został poinformowany, iż jego wniosek nie może być pozytywnie rozpatrzony.

Przyszedł najemca pismem z dnia 26.04.2017 r. skierowanym do Wydziału Mieszkalnictwa zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie przedwstępnej umowy najmu przedmiotowego lokalu. We wniosku tym stwierdził, iż powodem przedłużającego się remontu jest to, iż do dnia dzisiejszego nie otrzymał protokołów odbiorów kominiarskich z 2015 i 2016 roku, a brak możliwości wejścia kominiarza do wszystkich mieszkań spowodował, że do dzisiaj nie wiadomo, do którego komina można podpiąć gazowy piec CO. Wstrzymuje to całkowicie możliwość zrobienia w mieszkaniu hydrauliki i poprowadzenia rur do grzejników. Przyszedł najemca poinformował, że wystąpił w tej sprawie do PUM Stare Miasto na początku kwietnia, ale mimo upływu kilku tygodni nie otrzymał odpowiedzi. Stwierdził także, iż pomiędzy 15-20.05.2017 r. montowane będą w mieszkaniu okna, na które posiada pozwolenie konserwatorskie z dnia 17.02.2017 r. Zwrócił się o umożliwienie dokończenia remontu i pomoc w dostarczeniu dokumentów.

Odnosząc się do powyższego należy zauważyć, iż przyszedł najemca:

- wniosek do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie zaleceń konserwatorskich w zakresie wymiany okien złożył w dniu 24.01.2017 r., tj. po upływie niespełna 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, pozwolenie otrzymał w niespełna miesiąc od dnia złożenia wniosku, tj. w dniu 17.02.2017 r., wymianę okien zgodnie z notatką służbową z dnia 03.02.2017 r. zaplanował na luty/marzec, a w bieżącym wniosku o przedłużenie umowy przedwstępnej pisze, że wymiana okien nastąpi pomiędzy 15-20.05.2017 r.
- do PUM Stare Miasto wystąpił, jak sam oświadczył w piśmie z dnia 26.04.2017 r. na początku kwietnia 2017 roku w sprawie możliwości podpięcia pieca gazowego CO, tj. po upływie 8 miesięcy od dnia zawarcia umowy, podczas gdy o tych problemach wspominał już w piśmie do ZBK z dnia 26.01.2017 r. Równocześnie Kontrolowany przedłożył oświadczenie PUM „Stare Miasto”, zarządcy nieruchomości przy ul. Sobieskiego 16B z dnia 26.05.2017 r., że użytkownik lokalu nr 5 w przedmiotowej nieruchomości, kontaktował się od września 2016 r. z tut. Administracją w sprawie udostępnienia aktualnego przeglądu przewodów kominowych z uwagi na konieczność ustalenia sposobu wykonania ogrzewania lokalu (ogrzewanie gazowe, montaż pieca dwufunkcyjnego). Z uwagi na trudności w udostępnieniu niektórych lokali stanowiących własność osób fizycznych w ww. nieruchomości, w przeprowadzanej w grudniu 2016 r. okresowej kontroli (m.in. nieudostępnienie lokalu znajdującego się powyżej mieszkania nr 5), ostatecznie przegląd przewodów kominowych został zakończony w maju 2017 r. oraz oświadczenie PUM „Stare Miasto” z dnia 31.05.2017 r., że: użytkownik lokalu nr 5 otrzymał protokół z przeglądu kominarskiego za 2015 r. Protokół ten nie zawierał jednak przeglądu lokalu nr 7, usytuowanego bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym nr 5, albowiem nie został on udostępniony do przeglądu przez właściciela. Dodatkowo Kontrolowany wyjaśnił, iż nieruchomość położona przy ul. Sobieskiego 16 w Krakowie pozostaje w zarządzie PUM Stare Miasto, który z racji sprawowanego zarządu przeprowadza m.in. coroczne kontrole przewodów kominowych. PUM Stare Miasto jest podmiotem zewnętrznym i niezależnym względem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, a tut. jednostce nie jest wiadome, jak przebiega obieg dokumentów w tym podmiocie. Należy jednak podkreślić, iż zarządca potwierdził na piśmie, że przyszedł najemca kontaktował się w kwestii tego przeglądu oraz wyjaśnił dlaczego przegląd został przeprowadzony dopiero w maju.
- na podstawie wniosku przyszłego najemcy nie można ustalić, kiedy wystąpił do Zakładu Energetycznego z wnioskiem o przydział odpowiedniej mocy i jakie dokładnie ma problemy z tego tytułu.

Podsumowując powyższe należy zauważyć, że ZBK w ramach kontroli przeprowadzania remontu przed pierwszym przedłużeniem umowy przedwstępnej przez Wydział Mieszkalnictwa, potwierdził jedynie stan zaawansowania prac remontowych i nie ocenił prawidłowości prowadzenia przez przyszłego najemcę procesu inwestycyjnego.

2. ul. Sobieskiego 16C/6, powierzchnia użytkowa 143,77 m²; najemca: [REDAKTOWANE]

Zarządzeniem PMK nr 1271/2015 z dnia 26.05.2015 r. zatwierdzony został wynik przetargu na wynajem lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu wyniosła 11,90 zł/m². Kaucja wyniosła czterokrotność czynszu, tj. 6.843,44zł.

Przyszły najemca potwierdził odbiór szczegółowej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót a także warunki instalacji/legalizacji wodomierza.

Na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu mieszkalnego spisany w dniu 08.06.2015 r. zaznaczono, że remont ma się odbyć zgodnie ze specyfikacją.

Przedwstępna umowa najmu została zawarta w dniu 08.06.2015 r. na okres sześciu miesięcy, tj. do dnia 08.12.2015 r. w okresie trwania umowy najmu przedwstępnej przyszły najemca jest zobowiązany ponosić koszty utrzymania nieruchomości w łącznej kwocie 458,23 zł.

W dniu 01.12.2015 r. spisany został protokół odbioru lokalu mieszkalnego po wykonanym remoncie z udziałem inspektora nadzoru budowlanego ze strony ZBK. Do protokołu dołączone zostały dokumenty, m.in. z próby szczelności instalacji gazowej oraz z pomiarów skuteczności ochrony przeciwpożarowej i rezystancji izolacji instalacji elektrycznej, przeglądu kominiarskiego, karta gwarancyjna wodomierza.

W dniu 20.01.2016 r. zawarta została umowa na najem ww. lokalu za łączną kwotę 1.787,96 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.710,86 zł.

3. ul. Królewska 62/8, powierzchnia użytkowa 87,14 m², najemca: [REDAKTOWANE]

Zarządzeniem PMK nr 230/2014 z dnia 31.01.2014 r. zatwierdzony został wynik przetargu na wynajem lokalu mieszkalnego. Stawka czynszu wyniosła 20,00 zł/m², a kaucja czterokrotność czynszu, tj. 6.971,20 m².

Na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu mieszkalnego spisany w dniu 12.02.2014 r. zaznaczono, że remont ma się odbyć zgodnie z warunkami umowy.

Przedwstępna umowa najmu została zawarta w dniu 12.02.2014 r. na okres sześciu miesięcy, tj. do dnia 12.08.2014 r. w okresie trwania umowy najmu przedwstępnej przyszły najemca jest zobowiązany ponosić koszty utrzymania nieruchomości w łącznej kwocie 544,00 zł.

Pismem z dnia 21.07.2014 r. przyszły najemca zwrócił się o przedłużenie terminu umowy przedwstępnej o kolejne 3 miesiące.

Aneksem do umowy przedwstępnej z dnia 14.08.2014 r. przedłużono umowę do dnia 12.11.2014 r., a aneksem do umowy przedwstępnej z dnia 02.12.2014 r. przedłużono umowę do dnia 31.12.2014 r.

W dniu 02.12.2014 r. spisany został protokół odbioru lokalu mieszkalnego po wykonanym remoncie z udziałem inspektora nadzoru budowlanego ze strony ZBK. Do protokołu dołączone zostały liczne dokumenty, pozwolenia, itd. (w dniu 30.07.2014 r. wydana została decyzja przez Prezydenta Miasta Krakowa zatwierdzająca projekt budowlany i pozwalająca na wykonanie robót budowlanych w lokalu, ta okoliczność m.in. wpłynęła na przedłużający się czas trwania remontu). Potwierdzono, iż roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z warunkami umowy – jakość wykonanych prac bardzo dobra. W protokole zaznaczono, iż przyszły najemca zobowiązany jest dostarczyć do ZBK inwentaryzację architektoniczną powykonawczą lokalu po zmianach w terminie do dnia 30.12.2014 r.

W dniu 10.02.2015 r. zawarta została umowa najmu na czas nieoznaczony ww. lokalu za łączną kwotę 2.035,79 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.742,80 zł.

Najemca pismem z dnia 12.08.2015 r. zwrócił się o wykup przedmiotowego lokalu – wniosek ten wraz z załącznikami został przez ZBK przekazany pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. znak TG-4106-322/15 do Wydziału Skarbu Miasta UMK.

Wydział Skarbu Miasta UMK pismem z dnia 12.01.2016 r. poinformował wnioskodawców, że aktualnie nie została spełniona przesłanka, o której mowa w § 1 pkt 3 uchwały, tj. od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony nie upłynęło 10 lat, ale równocześnie nie może nastąpić sprzedaż tego lokalu z 70% bonifikatą, ponieważ jest spełniona negatywna przesłanka wynikająca z § 8² ww. uchwały RMK, tj. wnioskodawca posiada nieruchomości na terenie województwa małopolskiego.

4. Plac Sikorskiego 2/1, powierzchnia użytkowa 95,89 m², najemca: [REDACTED].

Zarządzeniem PMK nr 1271/2015 z dnia 26.05.2015 r. zatwierdzony został wynik przetargu na wynajem lokalu mieszkalnego. Ustalona została stawka czynszu w wysokości 17,50 zł/m². Kaucja wynosi czterokrotność czynszu, tj. 6.712,32 m².

Na protokole zdawczo-odbiorczym lokalu mieszkalnego spisany w dniu 09.06.2015 r. zaznaczono, że remont ma się odbyć zgodnie z warunkami umowy.

Przedwstępna umowa najmu została zawarta w dniu 09.06.2015 r. na okres sześciu miesięcy, tj. do dnia 09.12.2015 r. w okresie trwania umowy najmu przedwstępnej przyszły najemca jest zobowiązany ponosić koszty utrzymania nieruchomości w łącznej kwocie 1562,08 zł.

Pismem z dnia 16.11.2015 r. przyszły najemca zwrócił się o przedłużenie terminu umowy przedwstępnej o kolejne 3 miesiące w związku z oczekiwaniem na pozwolenie konserwatorskie (okna) zatwierdzenie projektów instalacji elektrycznej i gazowej w mieszkaniu.

Aneksm do umowy przedwstępnej z dnia 08.12.2015 r. przedłużono umowę do dnia 09.03.2016 r.

Pismem z dnia 23.02.2016 r. przyszły najemca zgłosił gotowość lokalu do odbioru. W dniu 17.03.2016 r. spisany został protokół odbioru lokalu mieszkalnego po wykonanym remoncie z udziałem inspektora nadzoru budowlanego ze strony ZBK. Do protokołu dołączone zostały liczne dokumenty, pozwolenia, itd. Potwierdzono, iż roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z warunkami umowy – jakość wykonanych prac dobra. Zauważono wady i usterki i wyznaczono termin ich usunięcia na dzień 31.03.2016 r. Adnotacja na protokole, że w dniu 31.03.2016 r. uzupełniono protokół pomiarów instalacji elektrycznej.

W dniu 13.04.2016 r. zawarta została umowa najmu ww. lokalu za łączną kwotę 2.188,78 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.678,08 zł.

Najemca pismem z dnia 02.11.2016 r. zwrócił się o wykup przedmiotowego lokalu. Aktualnie nie została spełniona przesłanka, o której mowa w § 1 pkt 3 uchwały RMK, tj. od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony nie upłynęło 10 lat. Do Wydziału Skarbu Miasta UMK nie wpłynął jeszcze wniosek w tej sprawie, stąd nie udzielał najemcy informacji w tej sprawie.

5. ul. Starowiślna 53/13, powierzchnia użytkowa lokalu: 82,52 m², najemca: [REDACTED]

Przetarg ogłoszono w dniu 1.02.2016 r., otwarto w dniu 18.03.2016 r., którego wyniki zostały podane do wiadomości publicznej w dniu 30.03.2016 r. Zarządzeniem nr 1205/2016 z dnia 12.05.2016 r. w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu, zostały zatwierdzone wyniki przetargu na mocy którego oferent wygrał przetarg oferując stawkę czynszową w wysokości 25,44 zł za 1 m².

Prezydent Miasta Krakowa na podstawie skierowania z dnia 13.06.2016 r., skierował przyszłego najemcę do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego obejmującego cztery pokoje o powierzchni 57,49 m², kuchnię i pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni użytkowej 82,52 m² na czas przeprowadzenia remontu lokalu, tj. na okres 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. W skierowaniu tym wskazano, że przyszły najemca będzie ponosić koszty zaliczkowych opłat wnoszonych przez Gminę Miejską Kraków na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłat niezależnych od właściciela. Lokal został wydany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego w dniu

28.07.2016 r. w którym wskazano stan lokalu oraz w zobowiązaniach przyszłego najemcy zanotowano, że remont należy wykonać zgodnie z umową przedwstępną.

Umowa przedwstępna została zawarta w dniu 28.07.2016 r. na okres 6 miesięcy, tj. do dnia 28.01.2017 r., na podstawie której strony zobowiązały się do zawarcia umowy na czas nieoznaczony, po wykonaniu warunków umowy przedwstępnej, wg. stawki czynszu 25,44 zł za 1 m². W umowie przedwstępnej wskazano, iż przyszły najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat: koszty utrzymania nieruchomości wspólnej: 371,34 zł (4,50 zł za m²); ryczałt za pokrycie opłat tj. dostawa zimnej wody i odbioru nieczystości płynnych w wysokości 101,50 złotych, a łączna wysokość tych opłat wyniosła 472,84 złote miesięcznie. W umowie przedwstępnej strony uregulowały przedmiot prac remontowych, które przyszły najemca jest zobowiązany wykonać.

Wiadomością e-mail z dnia 12.08.2016 r. przyszły najemca złożył prośbę o zgodę na zainstalowanie ogrzewania gazowego z piecem z zamkniętą komorą spalania, którą to zgodę jest zobowiązany przedłożyć do wydziału kształtowania środowiskiem w którym złożył wniosek o dofinansowanie. Wskazał też, że kwestię możliwości przyłączenia uzgadniał z zarządcą budynku, który potwierdził że w lokalu był podłączony gaz i istnieje instalacja. W odpowiedzi na powyższe ZBK pismem z dnia 26.08.2016 r. wyraził zgodę na przeprowadzenie wnioskowanych prac, tj. zmianę systemu ogrzewania z pieca węglowego na ogrzewanie centralne gazowe, wskazując przy tym precyzyjnie warunki w jakich należy wykonać prace.

Pismem z dnia 20.01.2017 r. przyszły najemca odstąpił od zawartej umowy przedwstępnej, z uwagi na poniższe okoliczności:

- podczas oględzin lokalu była widoczna instalacja gazowa, zatem był pewien, że jest legalna. Okazało się, że ZBK i gazownictwo nie mają wiedzy o jej istnieniu i nie mają w tym zakresie żadnych dokumentów, a więc konieczne jest uzyskanie pozwolenia na jej budowę, a ogrzewanie elektryczne nie jest możliwe,
- otrzymana opinia konserwatora zabytków o konieczności wymiany okna na drewniane, a nie plastikowe, podczas gdy zdaniem przyszłego najemcy nie stać go na taki remont,
- opinia konserwatora o konieczności pozostawienia istniejących pieców, podczas gdy w umowie przedwstępnej jest wymóg ich rozbiórki

Przyszły najemca w ww. piśmie wniósł ponadto o zwrot wpłaconego wadium.

Kolejno, w dniu 07.02.2017 r. pracownik ZBK do przeprowadzonej wizji lokalu mieszkalnego sporządził notatkę służbową w której wskazał, że w lokalu do dnia 7 lutego nie wykonano żadnych prac remontowych. W styczniu doszło do zalania mieszkania poniżej, a przyszły najemca poinformował pracownika, że wystąpi do konserwatora zabytków o wydanie opinii konserwatorskiej, która zostanie przekazana przez przyszłego najemcę do BOM-6.

W odpowiedzi na pismo przyszłego najemcy z dnia 20.01.2017 r. będące oświadczeniem o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, ZBK pismem z dnia 23.02.2017 r. oświadczył, iż nie uznaje za skuteczne oświadczenie przyszłego najemcy o odstąpieniu od umowy najmu, poinformował że prace wskazane w przedmiotowym piśmie nie spełniają kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej (*jeżeli w trakcie wykonywania prac remontowych zajdzie konieczność przeprowadzenia dodatkowych, niezbędnych prac remontowych, których nie da się przewidzieć w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, przyszły najemca zobowiązany jest przed wykonaniem tych prac przedstawić ich zakres do pisemnej akceptacji przez przyszłego wynajmującego, w razie konieczności udostępnić przyszłemu wynajmującemu lokal celem przeprowadzenia komisji technicznej, a w sytuacji o której mowa powyżej, przyszły najemca może odstąpić od umowy przedwstępnej*), albowiem były to prace konieczne o których mowa w § 2 umowy, co więcej wskazane oferentowi w

wykazie lokali przeznaczonych do przetargu, zatem miał on możliwość zapoznać się z zakresem prac remontowych koniecznych do wykonania. Dodatkowo w ofercie złożył on oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, co do którego zostało wpłacone wadium, a także że wykona wymagane prace remontowe, celem przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt. Wobec powyższego, w stanie faktycznym nie ma zastosowania § 3 ust. 4 umowy przedwstępnej, obligujący przyszłego wynajmującego do zwrotu kaucji. Ponadto, ZBK wskazał, że saldo lokalu mieszkalnego na dzień 31.01.2017 r. wykazuje zaległość w kwocie [REDAKTED], oraz kwotę [REDAKTED] tytułem bezumownego korzystania z lokalu w miesiącu lutym. Wobec powyższego, ZBK nie uznał za skutecznie złożonego oświadczenia przyszłego najemcy, dlatego też na podstawie § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej sam od niej odstąpił z uwagi na niewykonanie w lokalu przez przyszłego najemcę żadnych prac i nie wywiązaniu się przez niego z postanowień umowy przedwstępnej, oraz wezwał przyszłego najemcę do wydania lokalu.

W dniu 28.03.2017 r. strony spisały protokół zdawczo – odbiorczy lokalu w którym wskazano, że w lokalu nie wykonano żadnych prac remontowych zgodnie z zawartą umową przedwstępna.

Z wyciągu z konta [REDAKTED] wynika, że łączna zaległość na koncie wynosi [REDAKTED], która jest przedmiotem postępowania windykacyjnego.

6. ul. Dietla 11/9, powierzchnia użytkowa lokalu: 83,43 m², najemca: [REDAKTED]

Zarządzenie nr 1271/2015 z dnia 26.05.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa zatwierdził wyniki przetargu ogłoszonego w dniu 12.02.2015 r., otwartego w dniu 30.03.2015 r., którego wyniki podano do wiadomości publicznej w dniu 15.04.2015 r., stwierdzające że przetarg wygrał [REDAKTED] oferując stawkę czynszową w wysokości 13,00 zł za 1 m².

Przedwstępna umowa najmu została zawarta w dniu 10.06.2015 r., na okres 6 miesięcy, tj. do dnia 10.12.2015 r. Przyszły najemca na jej podstawie był zobowiązany do uiszczenia następujących opłat: na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (opłata eksploatacyjna + fundusz remontowy): 1,85 zł za 1 m² = 154,35 zł; dostawa zimnej wody i odbiór nieczystości płynnych: 98,80 zł; abonament za wodomierz główny: 0,33 zł. Łączna opłata wynosiła: 253,48 złotych. Ponadto, w § 2 przedwstępnej umowy został wskazany zakres prac remontowych, które przyszły najemca był zobowiązany wykonać.

Przyszły najemca pismem z dnia 30.06.2015 r. poinformował ZBK o tym, iż w dniu 01.07.2015 r. rozpocznie wykonanie prac remontowych. W odpowiedzi na powyższe pismo, ZBK pismem z dnia 30.07.2015 r. wyraził zgodę na pozostawienie w celach dekoracyjnych 2 pieców kaflowych pod następującymi warunkami:

- a) likwidacja zapieczowych rur dymowych i zamurowania otworów dymowych w kominie
- b) zainstalowania centralnego ogrzewania gazowego stanowiącego jedyne źródło dochodu ciepła w ww. lokalu mieszkalnym
- c) po zakończeniu prac: złożenie w ZBK pisemnego oświadczenia, że piece znajdujące się w ww. mieszkaniu zostały trwale odłączone i nigdy nie będą używane dla celów grzewczych.

Wiadomością e-mail z dnia 23.07.2015 r. przyszły najemca wniósł o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac remontowych wyszczególnionych w treści wiadomości e-mail, a które były zawarte w treści przedwstępnej umowy najmu. W odpowiedzi na powyższą wiadomość, ZBK pismem z dnia 17.08.2015 r. wyraził zgodę na przeprowadzenie robót remontowych w przedstawionym zakresie po uzyskaniu niezbędnych zgód, pozwoleń i decyzji. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki postanowieniem z dnia 12.11.2015 r., znak: ROiK I.5160.102.2015.KKA wstrzymał przysługującemu najemcy prowadzenie robót związanych z rozbiórką ścian wewnętrznych,

prowadzonych bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz nałożył na przyszłego najemcę (inwestora) obowiązek przedłożenia do organu ściśle wskazanych dokumentów. W efekcie powyższego, przyszły najemca pismem z dnia 02.11.2015 r., zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie trwającej przedwstępnej umowy najmu lokalu od dnia 10.12.2015 r. na czas niezbędny do prawidłowego wykonania wskazanych przez ZBK prac remontowych oraz uzyskania pozwoleń, o co najmniej 3 miesiące. Pismem z dnia 30.11.2015 r. referat techniczny nie wniósł zastrzeżeń do powyższego wniosku, dlatego też pismem z dnia 3.12.2015 r. ZBK poinformował przyszłego najemcę, iż wyraża zgodę na powyższy wniosek, a na podstawie § 9 ust. 1 i 2 umowy przedwstępnej, zostanie ona przedłużona do dnia 10.03.2016 r. Aneks z dnia 4.12.2015 r. zmieniono § 1 ust. 2 umowy w ten sposób, że wiązała ona strony do dnia 10.03.2016 r.

Wnioskiem z dnia 17.02.2016 r. przyszły najemca zwrócił się o kolejne przedłużenie umowy przedwstępnej na okres kolejnych 3 miesięcy, tj. do dnia 10.06.2016 r. co pozwoli mu na dokończenie remontu i wykonania prac. Ostateczną decyzją (02.01.2016 r.) PINB zobowiązał do zaniechania dalszych robót budowlanych do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę organu administracyjno-architektonicznego. Po dokonaniu zmian w projekcie budowlanym i złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę inwestor otrzymał w dniu 4.02.2016 r. decyzję nr 238/2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na wykonanie prac remontowych. Przyszły najemca dodatkowo wskazał, że czeka na uzyskanie ww. decyzji prawomocna, tj. w dniu 26.02.2016 r. W odpowiedzi na powyższy wniosek, ZBK wyraził zgodę na przedłużenie umowy przedwstępnej do dnia 10.06.2016 r., dlatego też w dniu 17.03.2016 r. został podpisany aneks do umowy.

Pismem z dnia 03.06.2016 r. przyszły najemca powiadomił ZBK o zakończeniu prowadzonych robót i tym samym zgłosił gotowość do odbioru lokalu.

Pismem z dnia 15.07.2016 r. Wydział mieszkalnictwa skierował przyszłego najemcę do zawarcia umowy najmu lokalu, w treści którego wskazano, że umowa winna zostać zawarta na czas nieoznaczony, na zasadach czynszu wolnego, według stawki 13,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej zarządzeniem Nr 1271/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26.05.2015 r.

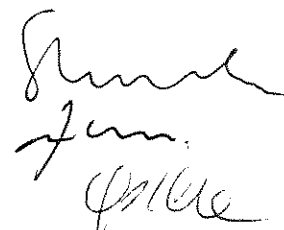
Protokołem odbioru robót z dnia 15.06.2016 r. ZBK potwierdził zakończenie prac w lokalu.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego została zawarta w dniu 25.08.2016 r. na czas nieoznaczony, regulująca wysokość czynszu wolnego na kwotę 13,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, tj. łącznie 1.084,59 zł; opłatę za dostawę zimnej wody i odbiór nieczystości płynnych: wg. wskazań wodomierza – ryczałt: 4 m³ (40,60 złotych zaliczka), opłatę za odbiór odpadów komunalnych: 15,00 złotych zaliczka, abonament za wodomierz główny (nie podlega rozliczeniu): 0,33 złote. Razem czynsz najmu wraz z opłatami niezależnymi od właściciela ustalono na kwotę 1.140,52 złote miesięcznie.

Wnioski:

- I. Udzielanie 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 jest regulowane uchwałami Rady Gminy Miasta Krakowa, zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa, procedurami zewnętrznymi ZBK oraz postanowieniami umów najmu. Rozwiązania przyjęte w powyższych regulacjach, w tym w postanowieniach umownych dotyczących nakładów najemców (korzystnych dla właściciela – Gminy Miejskiej Kraków) pozwalają na zapewnienie równowagi pomiędzy obowiązkami realizacji różnych zadań Gminy, takich jak wspieranie i rozwój przedsiębiorczości oraz prawidłowe gospodarowanie mieniem i środkami publicznymi.

1. W zakresie przyjętych w Gminie Miejskiej Kraków regulacji stwierdzono:
- 1) że sformułowanie przepisu § 11 ust. 1 i 2 zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r., dotyczącego 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.
 - 2) że 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. Jak wynika z przeprowadzonej kontroli 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.
 - 3) nieczytelność procedury ZBK-14, polegająca na sformułowaniu tytułu „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)” wskazującego, 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, na dodatek w taki sposób (kolejny, II punkt części *Dokumentów od wnioskodawcy*), który sugeruje, iż obowiązek ich dostarczenia istnieje już na etapie składania wniosku o „pierwszą” ulgę.
 - 4) częściową nieadekwatność wymagań określonych 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)* w stosunku do celu, na jaki przeznaczona jest ulga, czyli wsparcia najemcy w okresie, w którym z powodu koniecznego remontu (wykonywanego na jego koszt) nie może 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.



- 5) 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 okresie objętym kontrolą, w latach 2015-2017 do dnia kontroli, udzielono 167 ulg na okres pierwszych 45 dni (36,6 % wynajętych tym okresie lokali użytkowych), 77 ulg na okres kolejnych 45 dni (16,89 %), a w stosunku do 15 lokali (3,29 %) zastosowano tryb szczególny, wydłużając okres ulgi udzielonej uprzednio na podstawie § 11 ust. 2 zarządzenia 2760/2013. W okresie objętym kontrolą zastosowano również 53 ulgi na czas wykonywania remontu (na średnio 2846 administrowane lokale), w tym w przypadku dwóch lokali przedłużono ulgi, udzielone uprzednio na podstawie § 11 ust. 1 pkt 2 zarządzenia 2760/2013, w trybie szczególnym.
3. 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 ustalono:
- 1) nakładanie 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, obowiązku 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:
 - 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.
 - 2) stosowanie niejednolitej praktyki 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).
 - 3) że podejmowane przez GMK działania nie odniosły zamierzonego skutku w zakresie uzyskania przez najemcę 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)
4. 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~~ ^{wymagana} jest, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zgoda wynajmującego. Czas potrzebny na rozpatrzenie wniosku o zgodę na remont, który wymaga m.in. ~~rozpoznania~~ ^{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. W tym kontekście zwraca się uwagę na potrzebę przeanalizowania dotychczasowych zasad udzielania ulg i rozważenia 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).

- II. Na podstawie skontrolowanej dokumentacji 6 lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² wymagających przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku w jednym przypadku (ul. Sobieskiego 16B/5) stwierdzono niewystarczające udokumentowanie faktu, że remont nie został skończony w wynikającym z umowy przedwstępnej terminie z przyczyn nie leżących po stronie przyszłego najemcy.

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie, przed podpisaniem protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania.

Kierownik jednostki kontrolowanej może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając w terminie 3 dni od dnia jego otrzymania pisemne wyjaśnienie tej odmowy.

Odmowa podpisania protokołu kontroli przez kierownika jednostki kontrolowanej nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu przez kontrolującego i realizacji ustaleń kontroli - §10 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.

W przypadku podpisania protokołu, kierownik jednostki kontrolowanej jest zobowiązany zgodnie z § 9 ust. 4 ww. Regulaminu do zaparafowania każdej jego strony.

Kraków, dnia 31 maja 2017 r.

Kontrolowany

DYREKTOR
Katarzyna Zapal

Kontrolujący

KIEROWNIK REFERATU
Wioletta Skalska

Inspektor
Wanda Durońska

PODINSPEKTOR

Ewelina Opiela