

**ZARZĄDZENIE NR 248/2006
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 9 lutego 2006 r.**

w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z późn. zm.), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz art. 752-757 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się zasady reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Zasady reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

Rozdział I Definicje

§ 1

Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą współwłasność w częściach ułamkowych
- 2) współwłaścicieli - należy przez to rozumieć jedną z kilku osób, którym przysługuje niepodzielnie własność rzeczy działającą osobiście lub przez pełnomocnika, jak również spadkobiercę dotychczasowego współwłaściciela oraz kuratora
- 3) kuratorze - należy przez to rozumieć ustanowionego przez sąd kuratora dla reprezentowania interesów osób nieznanych z miejsca pobytu oraz kuratora spadku
- 4) zarządcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz sprawującego zarząd nieruchomością współwłaściciela.

Rozdział II Postanowienia ogólne

§ 2

1. Zasady określone w niniejszym załączniku dotyczą budynków stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków.
2. Reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i osób fizycznych znanych z miejsca pobytu odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), przy uwzględnieniu woli pozostałych współwłaścicieli, jak również praw najemców lokali użytkowych i lokatorów mieszkających w tych nieruchomościach.
3. Gmina Miejska Kraków zarządzając nieruchomościami stanowiącymi współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu i Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, prowadzi działania zmierzające do ustalenia współwłaścicieli przedmiotowych nieruchomości, w szczególności poprzez dążenie do ustanowienia kuratorów dla współwłaścicieli nieznanych z miejsca pobytu lub kuratorów spadku.
4. Zasady gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 3, określone w niniejszym załączniku uwzględniają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks

cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757 K.c), mając również na celu ochronę praw najemców lokali użytkowych i lokatorów mieszkających w tych nieruchomościach.

5. Z chwilą ustanowienia kuratorów dla współwłaścicieli nieznanymi z miejsca pobytu Gmina Miejska Kraków uzgadniać będzie z nimi zasady sprawowania zwykłego zarządu w sytuacji, gdy udział Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości wynosi 50% lub mniej niż 50%. Bez względu na wysokość udziału we współwłasności konsultowane z kuratorami będą sprawy przekraczające zwykły zarząd nieruchomością, w tym obciążenie hipoteką udziału w nieruchomości nieznanego z pobytu współwłaściciela.
6. W przypadkach uzasadnionych okolicznościami wynikającymi ze zgodnego wniosku pozostałych współwłaścicieli Gmina Miejska Kraków będzie pozytywnie rozpatrywać wnioski o wydanie zarządu nieruchomością wspólnymi, w których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa posiada poniżej 50% udziałów w nieruchomości.
7. Gmina Miejska Kraków będzie negatywnie rozpatrywać wnioski współwłaścicieli budynków o wydanie zarządu nieruchomością wspólnymi, w których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa posiada 50% i więcej niż 50% udziałów w nieruchomości.
8. Dopuszcza się możliwość wyboru zarządcy nieruchomości wspólnej spośród osób fizycznych posiadających licencję zawodową zarządcy nieruchomości nadaną w trybie przepisów działu V rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) poprzez wyłonienie oferty najkorzystniejszej ekonomicznie przy uwzględnieniu kryteriów związanych z dotychczasowym sposobem sprawowania zarządu nieruchomością przez oferenta.
9. W sytuacji braku porozumienia wszystkich współwłaścicieli co do wyboru zarządcy nieruchomości wspólnej Gmina Miejska Kraków będzie wykonywać czynności zachowawcze w odniesieniu do nieruchomości do czasu ustanowienia zarządcy.

§ 3

1. Zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych do złożenia we właściwym sądzie wniosków o ustalenie kuratorów dla współwłaścicieli nieruchomości, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych do złożenia we właściwym sądzie wniosków o zwolnienie Gminy Miejskiej Kraków z obowiązku zarządzania nieruchomościami, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, w sytuacji, gdy saldo nieruchomości jest ujemne lub nie pokrywa kosztów remontów niezbędnych do utrzymania budynku w niepogorszonym stanie, a udział Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości wynosi mniej niż 50%.

§ 4

Reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i osób fizycznych obejmuje w szczególności:

- 1) politykę czynszową,
- 2) zasady gospodarowania lokalami,
- 3) politykę remontową.

Rozdział III **Polityka czynszowa**

§ 5

W stosunku do lokatorów opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) czynsz regulowany i zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 2 niniejszego załącznika, w których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa posiada udziały w nieruchomości, podwyżki stawek czynszów za lokale mieszkalne będą dokonywane na wniosek pozostałych współwłaścicieli zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

§ 6

1. W stosunku do lokatorów zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków i opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) czynsz regulowany, stawki czynszu za lokale mieszkalne ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu określony w załączniku do właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.
2. W stosunku do lokatorów opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) czynsz regulowany i zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, w których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa posiada 50% lub więcej niż 50% udziałów w nieruchomości i dla których został ustanowiony kurator, podwyżki stawek czynszów za lokale mieszkalne będą dokonywane na wniosek kuratorów zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).
3. Zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych do każdorazowego sporządzenia kalkulacji stanowiącej uzasadnienie dla podwyżki czynszów, o której mowa w ust. 2, zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).
4. W sytuacji, gdy z przyczyn losowych, niezależnych od najemcy, lokal w budynku z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i osób fizycznych ma wady, które ograniczają jego przydatność do użytku określonego w umowie najmu, dopuszcza się możliwość terminowego obniżenia czynszu najmu za czas trwania wad.

§ 7

1. W stosunku do najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266) czynsz regulowany i zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika, dla których nie został ustanowiony kurator, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków dopuszcza się możliwość odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności z tytułu czynszu najmu.

2. W stosunku do najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266) czynsz regulowany i zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których został ustanowiony kurator i w budynkach, o których mowa § 2 ust. 2 niniejszego załącznika dopuszcza się możliwość umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności z tytułu czynszu najmu za zgodą pozostałych współwłaścicieli lub kuratora.
3. Do odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności w nieruchomościach z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków, o których mowa w ust. 1 odpowiednio stosuje się zapisy Uchwały Nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych.
4. Do umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności, w nieruchomościach z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków, o których mowa w ust. 2 za zgodą pozostałych współwłaścicieli lub kuratora odpowiednio stosuje się zapisy Uchwały, o której mowa w ust. 3. W przypadku braku takiej zgody zapisy Uchwały znajdują odpowiednie zastosowanie do udziału Gminy Miejskiej Kraków w danej wierzytelności.
5. Do odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności w nieruchomościach z ułamkowym udziałem Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio zasady wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych, do których nie stosuje przepisów ustawy-Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 6, poz.54).
6. Do umarzania, odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności w nieruchomościach z ułamkowym udziałem Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 2, za zgodą pozostałych współwłaścicieli lub kuratora odpowiednio stosuje się zasady wynikające z Rozporządzenia wymienionego w ust. 5. W przypadku braku takiej zgody zasady Rozporządzenia znajdują zastosowanie do udziału Skarbu Państwa w danej wierzytelności.

Rozdział IV

Zasady gospodarowania lokalami

§ 8

1. W odniesieniu do budynków, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 2 niniejszego załącznika, wyrażenie stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w kwestii dokonania dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych, przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu, następuje przez przychylenie się do woli większości współwłaścicieli.
2. Wyraża się wolę zawierania umów najmu pustostanów w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 2 niniejszego załącznika. Gmina Miejska Kraków wnioskować będzie o ich wynajęcie w drodze aukcji lub przetargu z ceną wywoławczą za najem 1 m²

lokalu nie niższą niż wolnorynkowy czynsz. W razie wynajęcia lokalu za zgodą większości współwłaścicieli poniżej cen wolnorynkowych Gmina Miejska Kraków skorzysta według swojego wyboru z uprawnień wynikających z art. 202 i art. 203 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

3. Gmina Miejska Kraków będzie dążyć do uregulowania sposobu korzystania ze wspólnej realności w ten sposób, aby poszczególni współwłaściciele korzystali z takiej części nieruchomości, która odpowiada ich udziałom. Gdyby takie korzystanie okazało się niemożliwe, podjęte zostaną działania w celu wyegzekwowania stosownych opłat, w wysokości wynoszącej co najmniej 3% wartości odtworzeniowej 1m² lokalu za korzystanie z powierzchni budynku zajmowanej przez pozostałych współwłaścicieli w zakresie przekraczającym przysługujący im udział we własności.

§ 9

1. W odniesieniu do budynków, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika wyrażenie zgody w imieniu Gminy Miejskiej Kraków na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami w obrębie jednej nieruchomości z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i osób fizycznych lub innych nieruchomościach tych samych współwłaścicieli następuje na wniosek najemcy uzasadniony względami ekonomicznymi, przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali usytuowanych w odrębnych budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 niniejszego załącznika, może nastąpić jedynie za zastosowaniem stawki wyliczonej w oparciu o zasady przyjęte do naliczania wysokości odszkodowania za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego określone w § 12 ust. 2 niniejszego załącznika.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcami lokali w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 niniejszego załącznika, opróżnionej części lokalu wspólnego lub lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu jedynie za zastosowaniem stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 10

W budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. – Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) czynsz regulowany, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 10 ust. 4 ustawy z uwagi na konieczność remontu lokalu, wynikającą z decyzji organu budowlanego lub z opinii technicznej, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w obrębie danej nieruchomości lub budynkach mieszkalnych stanowiących współwłasność tego samego współwłaściciela.

§ 11

1. Wolne lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, wynajmuje się w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem niżej określonych zasad:
 - 1) cena wywoławcza za najem 1 m² lokalu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert,

- 2) osoba, której oferta została wybrana zobowiązuje się do wyremontowania lokalu we własnym zakresie, zgodnie z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt – określonym przez zarządcę nieruchomości,
 - 3) wykonanie remontu w zakresie ustalonym przez zarządcę nieruchomości jest podstawą do rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych przez najemcę,
 - 4) warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez przyszłego najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal,
 - 5) ulepszenie lokalu podnoszące jego standard wymaga zgody wynajmującego w formie umowy, określającej wzajemne rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń lokalu.
2. Warunki oddania w najem lokali mieszkalnych określa Regulamin - stanowiący załącznik do właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.
 3. Jeżeli stan techniczny lokalu wyklucza jego użytkowanie jako lokal mieszkalny, dopuszcza się przekwalifikowanie danego lokalu na lokal użytkowy. Najem takich lokali następuje w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem zasad określonych w ust. 1. Zmiana sposobu przeznaczenia dokonuje się na wniosek i koszt wygrywającego aukcję.

§ 12

1. W stosunku do osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale w budynkach, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 3 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań odszkodowawczych za bezumowne korzystanie z lokali.
2. Sposób naliczania wysokości odszkodowania następuje w oparciu o zasady określone przepisami odpowiedniego Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa właściwego w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

§ 13

1. Gmina Miejska Kraków potwierdza tytuły prawne do lokali w wypadkach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) w sytuacji, gdy z przedstawionych dowodów jednoznacznie wynika, że spełnione są przesłanki wynikające ze wskazanych wyżej przepisów ustawowych.
2. Przepis ust. 1 stosuje się wyłącznie do najemców lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa pozostających w zarządzie jednostki gminnej.
3. Ustalenie spornych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych następuje w drodze postępowania sądowego.

Rozdział V

Polityka remontowa

§ 14

1. Gmina Miejska Kraków zobowiąże osoby zarządzające budynkami, o których mowa w rozdziale II, § 2 ust. 2 niniejszego załącznika do przedstawiania w terminie do końca lipca danego roku kalendarzowego planu remontów, niezbędnych do wykonania w roku następnym.
2. Koszty zaplanowanych remontów powinny być pokrywane z pożytków z nieruchomości.
3. Nadwyżka finansowa pozostała po pokryciu z pożytków Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa z tytułu udziału we współwłasności przypadających na Gminę Miejską Kraków lub Skarb Państwa kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym kosztów zaplanowanych remontów, przekazywana będzie przez zarządców nieruchomości do budżetu jako dochód Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
4. W braku pożytków z nieruchomości, udział Gminy Miejskiej Kraków w nakładach niezbędnych do utrzymania budynku w niepogorszonym stanie będzie pokrywany ze środków budżetowych, a udział Skarbu Państwa z dotacji Wojewody.

§ 15

1. Koszty zaplanowanych w danym roku kalendarzowym remontów budynków, o których mowa w rozdziale II, § 2 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków powinny być pokrywane z pożytków z nieruchomości.
2. Zobowiązuje się Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych do zabezpieczenia środków budżetowych na pokrycie kosztów zaplanowanych niezbędnych remontów.
3. W sytuacji, gdy saldo nieruchomości jest ujemne lub nie pokrywa kosztów remontów niezbędnych do utrzymania budynku w niepogorszonym stanie lub wynikających z decyzji organu budowlanego o nakazie rozbiórki lub remontu budynku, o którym mowa w rozdziale II, § 2 niniejszego załącznika, pozostającego w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, zabezpieczenie środków wydatkowanych na pokrycie kosztów takiego remontu ponad udział Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w poniesionych nakładach nastąpi poprzez obciążenie hipoteką udziału w nieruchomości zobowiązanych współwłaścicieli.
4. W odniesieniu do budynków, o których mowa w rozdziale II, § 2 niniejszego załącznika, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku, do których nie dokonano zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych do złożenia we właściwym sądzie, wniosków o udzielenie takiego zabezpieczenia równocześnie z wniesieniem powództwa o zwrot wydatków i nakładów na pokrycie kosztów remontu, o którym mowa w ust. 3 ponad udział Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w poniesionych nakładach.