

**ZARZĄDZENIE NR 1396/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 25 maja 2023r.**

**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. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40, 572) w związku z art. 92 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz.1526 z 2023 r. poz. 572), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) 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 zarządzenia.

§ 2. Z dniem wejścia w życie zarządzenia tracą moc:

- 1) zarządzenie Nr 248/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2006 roku 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;
- 2) zarządzenie Nr 1754/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 sierpnia 2006 roku w sprawie zmiany zarządzenia Nr 248/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 lutego 2004 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;
- 3) zarządzenie Nr 1802/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27 lipca 2007 roku w sprawie zmiany zarządzenia 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;
- 4) zarządzenie Nr 2646/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 września 2013 roku w sprawie zmiany zarządzenia 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;
- 5) zarządzenie Nr 1759/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2021 roku zmieniające zarządzenie Nr 248/2006 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.

§ 3. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa i Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

2. Koordynatorem ustala się Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **Rozdział I**

### **Art. 1 Definicje.**

Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) nieruchomości wspólnej/budynku wspólnym - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą współwłasność w częściach ułamkowych Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych,
- 2) współwłaścicielu - należy przez to rozumieć podmiot, który legitymuje się prawem własności nieruchomości znany z miejsca pobytu, jego przedstawiciela ustawowego (w tym kuratora osoby nieobecnej) oraz kuratora spadku,
- 3) zarządcy budynku lub administratorze budynku- należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lub inny podmiot wykonujący zarząd lub administrację budynkiem stanowiącym współwłasność w częściach ułamkowych Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa,
- 4) przetargu- należy przez to rozumieć przetarg ustny nieograniczony.

## **Rozdział II**

### **Reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa pozostającymi poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.**

#### **Art. 2 Wybór zarządcy budynku i zawieranie umów o zarząd.**

1. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa dążyć będzie do uregulowania zasad zarządzania nieruchomościami wspólnymi w umowach o zarząd lub umowach o administrowanie, w porozumieniu z pozostałymi współwłaścicielami.
2. Przy wyborze zarządcy/administratora budynku należy dążyć do pozyskania co najmniej 2 ofert od kandydatów posiadających doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. Kryteriami decydującymi o wyborze oferty są w szczególności: cena, referencje, doświadczenie.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy o zarząd/administrowanie z kandydatem wskazanym przez współwłaścicieli.
4. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa dążyć będzie do zawierania umów o zarząd/administrowanie na warunkach przez siebie określonych.
5. W razie braku porozumienia wszystkich współwłaścicieli co do wyboru zarządcy nieruchomości wspólnej, Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa wykonuje czynności zachowawcze w odniesieniu do tej nieruchomości do czasu ustanowienia zarządcy.
6. W razie braku porozumienia z pozostałymi współwłaścicielami lub w razie nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości wspólnej, Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa, w uzasadnionych stanem prawnym i faktycznym przypadkach, składa wnioski o ustanowienie zarządcy sądowego albo wnioski o ustalenie przez sąd sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

#### **Art. 3 Zasady gospodarowania lokalami oraz polityka czynszowa.**

1. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa wyraża zgodę na zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych na następujących zasadach: umowa zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, przy zastosowaniu rynkowej stawki czynszu najmu, nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa wyraża zgodę na zawieranie umów najmu lokali użytkowych na następujących zasadach: umowa zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat, z zastosowaniem rynkowej stawki czynszu najmu, która może podlegać waloryzacji.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany przedmiotu najmu stanowiącego lokal mieszkalny, na skutek zamiany lokali pomiędzy dwoma najemcami lub objęcia przez najemcę innego wolnego lokalu, na wniosek najemcy uzasadniony stanem zdrowia, stanem technicznym lokalu lub względami ekonomicznymi. W razie zmiany przedmiotu najmu czynsz najmu ustalony dla najemcy nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
4. Zamiana lokali mieszkalnych lub objęcie innego wolnego lokalu mieszkalnego może nastąpić zarówno w obrębie tego samego budynku stanowiącego nieruchomości wspólną, jak również w obrębie innych budynków będących przedmiotem współwłasności tych samych podmiotów, w tym Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa.
5. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa inicjuje podwyżki stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych do wysokości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m<sup>2</sup> oraz wyraża zgodę na wnioski innych współwłaścicieli w tym zakresie z zastrzeżeniem zasad zawartych w ust. 6.
6. Wyrażenie zgody przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa na dokonanie podwyżki czynszu za lokal mieszkalny powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu na wniosek pozostałych współwłaścicieli możliwe jest po uprzednim uzyskaniu od zarządcy/administradora budynku uzasadnienia podwyżki oraz kalkulacji, sporządzonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa może wyrażać zgodę na dokonanie przez najemcę nakładów na wynajmowany lokal mieszkalny, które zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy obciążają wynajmującego, pod warunkiem, że szczegółowy zakres, wysokość oraz sposób rozliczenia nakładów zawarty zostanie w umowie najmu lub w odrębnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy najemcą i zarządcą nieruchomości lub wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości, przedłożonym uprzednio właściwemu wydziałowi ds. mieszkaniowych do akceptacji. Rozliczenie nakładów nie może prowadzić do całkowitego zwolnienia z obowiązku pokrywania czynszu najmu.
8. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa może na wniosek najemcy wyrazić zgodę na dokonanie przez niego nakładów na wynajmowany lokal użytkowy pod warunkiem, że szczegółowy zakres, wysokość oraz sposób rozliczenia nakładów zawarty zostanie w umowie najmu lub w odrębnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy najemcą i zarządcą nieruchomości, przedłożonym uprzednio właściwemu wydziałowi ds. mieszkaniowych do akceptacji. Rozliczeniu nie podlegają nakłady służące dostosowaniu lokalu użytkowego do prowadzonej działalności gospodarczej. Rozliczenie nakładów nie może prowadzić do całkowitego zwolnienia z obowiązku pokrywania czynszu najmu.
9. Na wniosek najemcy Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa dopuszcza możliwość czasowego obniżenia czynszu za lokal użytkowy, jeżeli w bezpośredniej bliskości budynku prowadzone są przez Gminę Miejską Kraków lub na jej zlecenie prace remontowe lub inwestycyjne pasa drogowego, ograniczające dostęp do lokalu jego kontrahentom i trwające dłużej niż 30 dni, pod warunkiem, że pozostali współwłaściciele wyrazili zgodę na obniżkę czynszu. Maksymalna wysokość obniżki czynszu wynosi:
  - 1) 50%, jeżeli we fragmencie remontowanego pasa drogowego przy którym usytuowany jest budynek wspólny został wyłączony ruch kołowy i/lub szynowy oraz pieszy;
  - 2) 40% jeżeli wyłączony został ruch pieszych;
  - 3) 20% jeżeli wyłączony został ruch kołowy i/lub szynowy.

10. Na wniosek zarządcy/administratora Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia lokalu z jego dotychczasowej funkcji, jeżeli przemawiają za tym względy techniczne lub ekonomiczne.
11. W stosunku do osób bezumownie zajmujących lokale podejmowane będą działania zmierzające do odzyskania lokali i naliczenia wynagrodzenia lub odszkodowania za bezumowne korzystanie w oparciu o stawki rynkowe.

#### **Art. 4**

##### **Zasady finansowania remontów i kosztów utrzymania nieruchomości.**

1. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa w zawieranych umowach o zarząd lub innej formie pisemnej zobowiązuje zarządców nieruchomości do sporządzania i przedkładania w terminie do 31 lipca danego roku kalendarzowego wykazu planowanych remontów i ich szacunkowych kosztów do przeprowadzenia w kolejnym roku.
2. Bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w szczególności koszty: eksploatacyjne, zarządu umownego, utrzymania czystości oraz koszty usuwania awarii, a także koszty zaplanowanych remontów pokrywane będą z przychodów z nieruchomości lub z budżetu miasta Krakowa lub z dotacji właściwego wojewody.
3. Zobowiązuje się właściwy wydział ds. mieszkaniowych do zabezpieczenia w budżecie miasta Krakowa lub w budżecie właściwego wojewody środków finansowych na pokrycie kosztów remontów oraz bieżących kosztów utrzymania nieruchomości, jeżeli koszty utrzymania nieruchomości nie są pokrywane z przychodu z nieruchomości.

#### **Art. 5**

##### **Rozliczanie dochodów z nieruchomości.**

1. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa w zawieranych umowach o zarząd/administrowanie lub innej formie pisemnej zobowiązuje zarządców nieruchomości do przekazywania na konto dochodowe Urzędu Miasta Krakowa nadwyżki finansowej pozostałej po rozliczeniu przychodów i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym kosztów remontów, które nie zostały pokryte z budżetu miasta Krakowa lub dotacji wojewody. Przekazanie dochodów z nieruchomości następuje dwa razy w roku, po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego.
2. Dopuszcza się możliwość pozostawienia nadwyżki finansowej przypadającej na udział Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa w sytuacji konieczności wykonania pilnych prac remontowych, w szczególności tych, których niewykonanie stanowi zagrożenie dla substancji budynku lub zdrowia i życia jego mieszkańców.

#### **Art. 6**

##### **Regulowanie stosunków współwłaścicielskich.**

1. W sytuacji gdy inni współwłaściciele bez zgody Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa obejmą w wyłączne posiadanie lokale znajdujące się w nieruchomości wspólnej, podejmowane będą działania prowadzące do naliczenia wynagrodzenia za korzystanie lub rozliczenia innych dochodów uzyskiwanych przez współwłaścicieli z tego tytułu.
2. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa wyraża zgodę na zawieranie umów o podział do korzystania, jeżeli leży to w ich interesie.
3. Lokale objęte przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa w wyniku podziału nieruchomości do korzystania przekazane zostaną do obsługi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie celem wykonywania funkcji wynajmującego.
4. W przypadku objęcia przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa lokali w ramach podziału do korzystania, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej pokrywane będą

z zaliczek eksploatacyjnych, naliczanych proporcjonalnie do powierzchni objętej przez poszczególnych współwłaścicieli do korzystania.

### **Rozdział III**

#### **Reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa pozostającymi w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.**

##### **Art. 7**

##### **Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi oraz polityka czynszowa.**

1. Wynajem pustostanów następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. Czynsz nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. W razie negatywnego wyniku drugiego przetargu lub jeżeli nie doszło do zawarcia umowy najmu z osobą, której oferta została wybrana w wyniku przetargu, dopuszcza się możliwość wynajęcia lokalu z pominięciem tej drogi, na wniosek co najmniej jednego współwłaściciela. Dopuszcza się możliwość wynajmu za niższy czynsz, jeżeli jest to uwarunkowane złym stanem technicznym lokalu lub budynku.
3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu w innej drodze, w uzgodnieniu z właściwym wydziałem ds. mieszkaniowych, na wniosek co najmniej jednego ze współwłaścicieli, jeżeli zaproponowane warunki najmu nie naruszają interesu Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa, a którykolwiek ze współwłaścicieli wyraził uprzednio sprzeciw co do wynajęcia lokalu objętego wnioskiem w drodze przetargu.
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, nie rzadziej niż raz na dwa lata, podwyższa czynsze w lokalach mieszkalnych do wysokości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub waloryzuje czynsze o wskaźnik inflacji.
5. Dopuszcza się możliwość zawarcia kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu mieszkalnego z pominięciem drogi przetargowej, jeżeli najemca nie zalega z opłatami za czynsz, opłatami niezależnymi od właściciela lub innymi opłatami, nie zakłóca porządku domowego, nie udostępnia lokalu osobom trzecim bez zgody wynajmującego oraz przestrzega zapisów umowy. Kolejna umowa może zostać zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata. Czynsz nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jeżeli w budynku znajdują się lokale wynajęte w drodze aukcji, przetargu lub w sposób określony w ust. 2-3 niniejszego artykułu, czynsz ustala się w oparciu o średnią czynszów z tych lokali, przy czym nie może być on niższy niż dotychczasowy czynsz.
6. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z pominięciem przetargu z osobą zamieszkującą z najemcą w chwili jego śmierci, która nie spełniła przesłanek wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa, jeżeli fakt zamieszkiwania tej osoby został zgłoszony zarządcy przez najemcę i pokrywał on z tego tytułu należne opłaty. Najemca w chwili śmierci nie może posiadać zaległości w opłatach za czynsz, opłatach niezależnych od właściciela lub innych opłatach oraz zarówno on, jak i osoba zamieszkująca wraz z nim, nie zakłócali porządku domowego w trakcie trwania umowy najmu, a także przestrzegali warunków umowy. Umowa najmu może zostać zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata. Czynsz nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jeżeli w budynku znajdują się lokale wynajęte w drodze aukcji, przetargu lub w sposób określony w ust. 2-3 niniejszego artykułu, czynsz ustala się w oparciu o średnią czynszów z tych lokali, przy czym nie może być on niższy niż dotychczasowy czynsz.
7. Przetarg organizuje zarządca na zasadach wskazanych w Regulaminie przetargu określonym przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób

- fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.
8. Na wniosek najemcy uzasadniony stanem zdrowia lub względami ekonomicznymi dopuszcza się możliwość zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy dwoma najemcami lub objęcie przez najemcę innego wolnego lokalu. Zamiany te mogą następować zarówno w obrębie tego samego budynku stanowiącego nieruchomość wspólną, jak i w obrębie innych nieruchomości wspólnych należących do tych samych podmiotów, w tym Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa. W razie zamiany lokali mieszkalnych czynsz nie może być niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jeżeli w budynku znajdują się lokale wynajęte w drodze aukcji, przetargu lub w sposób określony w ust. 2-3 niniejszego artykułu, czynsz ustala się w oparciu o średnią czynszów z tych lokali, przy czym nie może być on niższy niż dotychczasowy czynsz.
  9. Dopuszcza się możliwość wynajęcia najemcy, bez zachowania drogi przetargowej, lokalu znajdującego się w budynku lub jego części, jeżeli lokal lub jego część są opróżnione, a wcześniej stanowiły część innego lokalu lub nie spełniają warunków technicznych, niezbędnych do wynajęcia.
  10. Najemca zainteresowany wynajęciem lokalu lub jego części na zasadach określonych w ust. 8 lub 9, zobowiązany jest do ich wyremontowania na własny koszt i we własnym zakresie. Nakłady poniesione przez najemcę na remont lokalu zostaną rozliczone w czynszu na zasadach ustalonych z zarządcą, po prawidłowym wykonaniu i odebraniu remontu oraz weryfikacji dokumentów, za wyjątkiem zamiany lokali dokonywanej pomiędzy dwoma najemcami.
  11. Stawka czynszu za wynajem lokalu lub jego części, o których mowa w ust. 9, nie może być niższa niż stawka obowiązująca w lokalu wnioskującego najemcy.
  12. Możliwe jest dokonanie zmiany przeznaczenia lokalu z jego dotychczasowej funkcji, o ile przemawiają za tym względy techniczne lub ekonomiczne.
  13. Jeżeli zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu w nieruchomości wspólnej wynikającego z decyzji/nakazu organu budowlanego lub z opinii/ekspertyzy technicznej, dopuszcza się, na czas trwania ww. remontu, możliwość wynajęcia innego lokalu w obrębie tej samej nieruchomości wspólnej lub w obrębie innej nieruchomości wspólnej będącej przedmiotem współwłasności tych samych podmiotów, w tym Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa.
  14. Do podnajmu lokalu lub oddania go w bezpłatne używanie stosuje się odpowiednio przepisy obowiązujące w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Zgodę wyraża właściwy wydział ds. mieszkaniowych.
  15. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań o zapłatę z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali i innych opłat.
  16. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu jaki by obowiązywał, gdyby najem nie wygasł, przy czym nie może być niższe niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązujące w chwili utraty tytułu prawnego do lokalu. Zarządca, nie rzadziej niż raz na dwa lata, podnosi wysokość odszkodowania do 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub dokonuje jego waloryzacji o wskaźnik inflacji.
  17. Umarzanie, odraczanie terminu zapłaty oraz rozkładanie na raty wierzytelności w stosunku do dłużników zajmujących lokale w budynkach z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie następuje w oparciu o właściwe zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa.

## **Art. 8**

### **Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi.**

1. Wynajem pustostanów następuje na zasadach określonych właściwym zarządzeniem

- Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli.
2. W razie wniesienia przez współwłaściciela sprzeciwu, możliwe jest zawarcie umowy najmu z wyłączeniem postanowień zarządzenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ustalone z pozostałymi współwłaścicielami warunki najmu nie naruszają interesu Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa a właściwy wydział ds. mieszkaniowych wyrazi na to zgodę.

#### **Art. 9**

##### **Zasady finansowania remontów i kosztów utrzymania nieruchomości.**

1. W razie braku innych uzgodnień pomiędzy współwłaścicielami, koszty realizowanych remontów nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów w prawie własności.
2. Przed zleceniem realizacji prac remontowych Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie jest zobowiązany uzyskać zgodę współwłaścicieli posiadających, stosowną do charakteru planowanych prac (z zakresu zwykłego zarządu lub przekraczających zwykły zarząd), ilość udziałów w prawie własności.
3. Co do zasady Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w zakresie udziału Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, samodzielnie podejmuje decyzje o zasadności realizacji danego rodzaju prac remontowych. W przypadku gdy w odniesieniu do danej nieruchomości prowadzone są postępowania mogące mieć wpływ na zmianę podmiotu zarządzającego (postępowanie o zniesienie współwłasności lub o wydanie zarządu) lub mogące mieć wpływ na zmianę stanu prawnego nieruchomości, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie może wystąpić do właściwego wydziału ds. mieszkaniowych o zajęcie stanowiska w zakresie zasadności realizacji określonych prac remontowych.
4. Bieżące koszty utrzymania nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów w prawie własności.

#### **Art. 10**

##### **Regulowanie stosunków współwłaścicielskich.**

1. W sytuacji gdy inni współwłaściciele bez zgody Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa obejmą w wyłączne posiadanie lokale znajdujące się w nieruchomości wspólnej, zarządca zobowiązany jest do naliczania wynagrodzenia za korzystanie lub rozliczenia innych dochodów uzyskiwanych przez współwłaścicieli z tego tytułu. Jeżeli w budynku znajdują się lokale mieszkalne wynajęte w drodze aukcji, przetargu lub w sposób określony w art. 7 ust. 2-3, wynagrodzenie za korzystanie z lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o średnią czynszów z tych lokali, przy czym nie może ono być niższe niż 3% wartości odtworzeniowej. Wynagrodzenie za korzystanie z lokalu użytkowego nalicza się przy przyjęciu stawki nie niższej niż stawka czynszowa netto wynikająca z właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącego trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
2. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa wyraża zgodę na zawieranie umów o podział do korzystania, jeżeli leży to w ich interesie.
3. Funkcję wynajmującego lokali objętych przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa w wyniku podziału nieruchomości do korzystania wykonywać będzie nadal Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
4. W przypadku objęcia przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa lokali w ramach podziału do korzystania, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej pokrywane będą z zaliczek eksploatacyjnych, naliczanych proporcjonalnie do powierzchni objętej przez poszczególnych współwłaścicieli do korzystania.

5. Zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie do prowadzenia działań zmierzających do ustalenia współwłaścicieli nieruchomości wspólnych pozostających w ich zarządzie, w tym poprzez złożenie we właściwym sądzie wniosków o ustanowienie kuratorów spadku lub kuratorów dla osób nieobecnych. Powyższe nie dotyczy nieruchomości pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa.

#### **Art. 11**

#### **Potwierdzanie tytułów prawnych do lokali.**

1. Właściwy wydział ds. mieszkaniowych potwierdza tytuły prawne do lokali w wypadkach przewidzianych w stosownych ustawach.
2. Ustalenie spornych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych następuje w drodze postępowania sądowego.

### **Rozdział IV**

#### **Rozpatrywanie wniosków o przekazanie zarządu nieruchomością wspólną poza zarząd Gminy Miejskiej Kraków - Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.**

#### **Art. 12**

#### **Zasady wydawania zarządu.**

1. Gmina Miejska Kraków/Skarb Państwa pozytywnie rozpatruje wnioski o wydanie zarządu budynkiem wspólnym jeżeli udziały Gminy Miejskiej Kraków/Skarbu Państwa w nieruchomości są mniejszościowe, a z wnioskiem o wydanie zarządu zwrócą się współwłaściciele posiadający co najmniej 50 % udziałów w nieruchomości. W razie zaistnienia wątpliwości, wniosek wymagał będzie pozytywnego zaopiniowania przez Zespół Radców Prawnych UMK w zakresie wpływu wydania zarządu na toczące się lub przygotowywane postępowania sądowe lub administracyjne.
2. Dla skutecznego wydania zarządu niezbędne jest zawarcie odpowiedniej umowy pomiędzy współwłaścicielami a zarządcą.
3. W przypadku posiadania przez Gminę Miejską Kraków/Skarb Państwa równych lub większościowych udziałów we współwłasności dopuszcza się pozytywne rozpatrywanie wniosków o wydanie zarządu budynkiem wspólnym wyłącznie w przypadkach szczególnie uzasadnionych ekonomicznie lub względami stanu technicznego nieruchomości.