

ZARZĄDZENIE Nr 1941/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 12 lipca 2022 r.

w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), art. 752-757 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360), art. 4 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Zasady określone w niniejszym zarządzeniu dotyczą budynków stanowiących własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

2. Właściciele nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie skorzystali z możliwości przywrócenia zarządu w trybie art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

3. Gmina Miejska Kraków, zarządzając nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, prowadzi działania zmierzające do ustalenia właścicieli przedmiotowych nieruchomości lub ich spadkobierców i przekazania im zarządu.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, określone w niniejszym zarządzeniu, uwzględniają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 k.c.).

§ 2. 1. Stawkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1, ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu dokonywana będzie w następstwie zmiany wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa, ustalanego przez Wojewodę Małopolskiego.

2. W przypadku lokalu wspólnego, opłaty za powierzchnie wspólne ustala się proporcjonalnie do powierzchni samodzielnie użytkowanej.

3. Dopuszcza się możliwość odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela za najem lokalu.

4. Do odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności, o których mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio właściwe przepisy prawa miejscowego, dotyczące zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.

§ 3. 1. Wyrażenie zgody na zamianę lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, może nastąpić przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu z uzasadnionych przyczyn.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia z najemcą lokalu mieszkalnego, umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego lub lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu najemcy, niemogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, stawka czynszu nie może być niższa niż stawka obowiązująca w lokalu wnioskującego najemcy.

§ 4. 1. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym naliczeniem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali.

2. Wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego ustala się odpowiednio zgodnie z § 2 ust. 1 i 2.

§ 5. Ustalenie spornych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, następuje w drodze postępowania sądowego.

§ 6. 1. Wolne lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, wynajmuje się w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zwanego dalej przetargiem.

2. Organizatorem przetargu jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

3. Przetarg odbywa się z zachowaniem niżej określonych zasad:

- 1) w przetargu może wziąć udział osoba fizyczna w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) osoba, która wygra przetarg będzie zobowiązana do zawarcia przedwstępnej umowy najmu;
- 3) po spełnieniu warunków z przedwstępnej umowy najmu, z osobą, która wygrała przetarg zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony;
- 4) osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana do wyremontowania lokalu we własnym zakresie i na własny koszt;
- 5) prace remontowe konieczne do zasiedlenia lokalu będą podlegały rozliczeniu w czynszu na zasadach określonych przez Organizatora;
- 6) warunkiem zawarcia przedwstępnej umowy najmu jest wpłata przez osobę, która wygrała przetarg kaucji w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal.

4. Regulamin przetargu określa zarządzeniem Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

5. Wolne lokale użytkowe w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1, wynajmuje się z zachowaniem zasad określonych we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

6. Zasady dotyczące wynajmu lokali użytkowych drogą bezprzetargową zawarte we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie mają zastosowania do lokali użytkowych usytuowanych w budynkach, o których mowa w ust. 5.

§ 7. 1. W sprawach o udzielenie zgody na czasowe zajęcie nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa regulującego kwestie czasowego zajęcia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

2. Opłaty z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, będą pobierane według stawek wprowadzonych właściwym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym kwestie czasowego zajęcia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 8. 1. Koszty zaplanowanych w danym roku kalendarzowym remontów budynków, o których mowa w § 1 ust. 1, powinny być pokrywane z pożytków z nieruchomości.

2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie jest zobowiązany do wnioskowania o zabezpieczenie 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, zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie do wystąpienia o ustanowienie kuratora dla właściciela/współwłaścicieli nieznanych z miejsca pobytu lub kuratora spadku.

§ 9. 1. Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc zarządzenie nr 1268/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator (z późniejszymi zmianami), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się przepisy zarządzenia nr 1268/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator (z późniejszymi zmianami).

§ 10. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa oraz Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.