

**Szanowni Państwo**  
**Łukasz Waszak**  
**Ewa Chromniak**

Dotyczy: ZESPOŁU ROBOCZEGO DS. OPRACOWANIA ZAŁOŻEŃ POLITYKI LOKALOWEJ DLA NGO'S

Mając na uwadze zaplanowane na dzień 10.09. br. kolejne posiedzenie zespołu roboczego ds. opracowania założeń polityki lokalowej dla NGO's, w nawiązaniu do zagadnień poruszanych podczas prac Zespołu oraz w uzupełnieniu zbiorczego stanowiska GMK, które przekazane zostało w dotychczasowej korespondencji, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie - po konsultacji z Panem Andrzejem Kuligiem, Z-cą Prezydenta Miasta Krakowa, kwestii omawianych podczas kolejnego spotkania Zespołu w dniu 25.06.2019 r. - przedstawił stanowisko jednostki w zakresie postulatów zgłaszanych przez NGO's w odniesieniu do obszarów merytorycznych poruszanych podczas ww. spotkania.

W zakresie postulatu organizacji pozarządowych o umożliwienie rozliczania w czynszu najmu kosztów poniesionych przez najemcę na remont lokalu uprzejmie informuję, że członkowie Zespołu reprezentujący stronę miejską dokładnie zapoznali się z przedstawionymi regulacjami obowiązującymi w tym zakresie w innych miastach, w szczególności w Warszawie.

Podsumowując model warszawski stwierdzić można, iż obejmuje on możliwość rozliczenia w czynszu jedynie części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu, tj. nakładów na prace ogólnobudowlane (np. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę warstwy podłoża pod posadzkę oraz warstwy wykończeniowej czy roboty termoizolacyjne i hydroizolacyjne w lokalu), na wyposażenie lokali w instalacje techniczne (np. grzewczą, wod-kan czy c.w.u), oraz na roboty mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokali i wpłat na fundusz remontowy. Model ten ogranicza możliwość rozliczenia raz na 5 lat nakładów odpowiadających 6 miesięcznemu czynszowi. Model warszawski nie przewiduje możliwości rozliczania nakładów poniesionych przez najemców na remont i modernizację użytkowanego lokalu w zakresie dostosowania go do ich indywidualnych potrzeb.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę również na wysokość stawek czynszowych przewidzianych za najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność nieodpłatną NGO's obowiązujących w Warszawie, która zgodnie z pozyskanymi informacjami jest na poziomie znacznie wyższym niż w Krakowie. W przypadku stawki czynszu obowiązującej w Gminie Miejskiej Kraków, tj. 5,80 zł za 1 m<sup>2</sup>, hipotetyczne zastosowanie modelu warszawskiego, przy stumetrowym lokalu, oznaczałoby możliwość rozliczenia w czynszu jedynie nakładów polepszających wartość lokalu, oraz ograniczenie wysokości możliwych do rozliczenia nakładów do kwoty około 3500 zł raz na pięć lat.

Warto dodać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami w Gminie Miejskiej Kraków, prace remontowe wyszczególnione w załączniku do zarządzenia Nr 5923/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 07 maja 2014 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (z późn. zm.), obciążają wynajmującego, to jest Gminę i są realizowane przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zgodnie z planem remontowym, w miarę przekazywanych środków finansowych z budżetu Gminy Miejskiej Kraków, we własnym zakresie. Biorąc powyższe pod uwagę, regulacje obowiązujące aktualnie w tym zakresie w GMK wydają się być korzystniejsze dla organizacji pozarządowych niż w przypadku modelu warszawskiego.

Niezależnie od przedstawionych wyżej argumentów wyjaśniamy, że brak jest możliwości wprowadzenia do obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków regulacji zapisów sprzecznych ze stanowiskiem Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie, będącej niezależnym organem nadzoru i kontroli jednostek samorządu terytorialnego w zakresie gospodarki finansowej oraz zamówień publicznych.

W swoim wystąpieniu Izba podkreśliła, że w odniesieniu do majątku komunalnego istnieje szereg daleko idących ograniczeń wynikających z unormowań z zakresu finansów publicznych oraz zamówień

publicznych, które nie pozwalają na podejmowanie działań związanych z zaliczeniem nakładów remontowych w poczet opłat czynszowych w związku z najmem gminnego lokalu użytkowego. Obowiązujące regulacje prawne nie zezwalają jednostce zarządzającej zasobem komunalnym, tj. Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie, na podejmowanie decyzji o pozbawieniu Gminy dochodów z mienia komunalnego stanowiącego dochód publiczny na podstawie art. 3 ust. 2 lit. b ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.) w zamian za rozliczenie nakładów remontowych. Również rygory ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1986, z późn. zm.) nie dopuszczają możliwości zlecenia wykonywania remontów przez samych najemców, bez szczegółowego weryfikowania ich zakresu, zapotrzebowania oraz kalkulacji kosztów w poczet przyszłych dochodów publicznych w postaci czynszu. Tego rodzaju kompensowanie wzajemnych rozliczeń może prowadzić do szeregu nadużyć, pozbawić Gminę dochodów z mienia oraz łamać rygory narzucone przez cytowaną wyżej ustawę Prawo zamówień publicznych. Jednocześnie przeprowadzona analiza zagadnienia nie wykazała podstaw do ponownego wystąpienia w tej kwestii do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie m.in. z uwagi na brak nowych okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na zmianę jej stanowiska oraz brak zasadności wprowadzenia tego rozwiązania z uwagi na dokonywanie tego typu nakładów przez Gminę Miejską Kraków. Ustosunkowując się natomiast do poruszanej podczas spotkań Zespołu przez przedstawicieli NGO's kwestii zasadności ujednoczenia w sposób kompleksowy stawki czynszowej dla prowadzonej w lokalu użytkowym działalności statutowej nieodpłatnej z działalnością biurową organizacji, siedzibą i działalnością statutową odpłatną wyjaśniamy, że uwzględniając postulat organizacji pozarządowych w zakresie specyfiki ich działalności biurowej, która stanowi głównie część obsługi zadań statutowych organizacji, działalność ta zostanie wykreślona z tabeli stawek, a do regulacji wprowadzony zostanie nowy podział na działalność nieodpłatną (GRUPA VI), w której mieścić będzie się również działalność biurowa oraz na działalność odpłatną i siedzibę, która pozostanie w GRUPIE V.

Należy podkreślić, że aktualnie w odniesieniu do lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków preferencyjny dla NGO's czynsz najmu przewidziany jest na poziomie zbliżonym do kosztów ponoszonych za dany lokal przez Gminę. Przy tak preferencyjnej stawce czynszu na cele działalności statutowej nieodpłatnej brak jest możliwości utrzymania jej wysokości w przypadku siedziby i działalności odpłatnej. Dodać należy, że stawka czynszu najmu dla organizacji pożytku publicznego na cele siedziby i działalności odpłatnej również pozostaje na znacznie niższym poziomie niż poziom stawek rynkowych. Jest to również poziom niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, a więc poziom zapewniający pokrycie wydatków związanych z utrzymywaniem zasobem.

Jednocześnie informuję, iż projekt zarządzenia PMK regulującego powyższe kwestie będzie dosłany do Państwa odrębnym mailem, niezwłocznie po otrzymaniu przedmiotowego projektu dokumentu od ZBK. Jednocześnie jeszcze raz potwierdzam rezerwację s. Dietla w godz. 10-13:00 na spotkanie zaplanowane na 10 września br.

Z poważaniem,

Mateusz Płoskonka  
Z-ca Dyrektora Wydziału