



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-3808/CIII/10

Kraków,

23. 06. 2010

**Pan
Janusz Chwajol
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wypowiedzenia umowy najmu firmie „U Jędrusia”, zgłoszoną na CIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 9 czerwca 2010 r., uprzejmie informuję:

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie jest zarządcą frontowego budynku zlokalizowanego na działce nr 95/2, obręb 3, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie. Aktualnie w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowego budynku występuje Zarządzanie Nieruchomościami „MK Stare Miasto” Legutko – Szlázak spółka jawna, z siedzibą w Krakowie przy ul. Bogusławskiego 10/16. Do obowiązków zarządcy należy utrzymywanie nieruchomości we właściwym stanie technicznym umożliwiającym jej odpowiednią eksploatację. ZBK pełni wyłącznie rolę wynajmującego w stosunku do usytuowanych w tym budynku komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych. W zarządzie ZBK w Krakowie pozostają zabudowania oficyny usytuowane na działkach 95/3 i 95/6, obręb 3, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie.

Pismem z dnia 26 marca 2010 r. znak L.dz. MK-/106/2010, ww. Wspólnota Mieszkaniowa powiadomiła Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie o decyzji Nr 44/2010 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki z dnia 19 marca 2010 r. znak ROiK.I.PJA/IGR-7356-149/08, nakazującej Wspólnocie usunięcie stanu zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia spowodowanego występowaniem nieprawidłowości stanu technicznego na terenie budynku mieszczącego się przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie, powstałych w wyniku zużycia technicznego w trakcie wielowiekowego użytkowania. Z uwagi na destrukcję biologiczną stropów drewnianych w budynku, na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki zakazał użytkowania przedmiotowego budynku. Z uwagi na te okoliczności, zarządca zwrócił się do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z prośbą o niezwłoczne rozwiązanie z najemcami lokali użytkowych zawartych umów najmu oraz podjęcie działań w kierunku przekwaterowania najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowym budynku. Zarządca powiadomił również, iż

w wyznaczonym w ww. decyzji terminie zabezpieczona została elewacja poprzez jej osiatkowanie oraz wywieszono tablice ostrzegawcze o zakazie użytkowania.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2010 r. znak EM-410-1/10, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zwrócił się do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa z prośbą o stanowisko w sprawie dalszego użytkowania lokali usytuowanych w budynku przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie. Zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Mieszkalnictwa wydana w dniu 19 marca 2010 r. na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane decyzja Nr 44/2010 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki stała się ostateczna w dniu 10 kwietnia 2010 r., a zatem zaistniała konieczność opróżnienia z lokatorów budynku na czas nieoznaczony. Wydział poinformował również, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie winien wypowiedzieć lokatorom budynku położonego przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie umowy najmu lokali mieszkalnych na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz zawiadomił, że decyzję w sprawie wypowiedzenia umów najmu lokali użytkowych jednostka winna podjąć we własnym zakresie, zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

W budynku położonym przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie znajduje się 35 lokali mieszkalnych, 10 lokali użytkowych oraz 12 garaży usytuowanych w oficynie tej nieruchomości. Aktualnie, zgodnie z dyspozycją Wydziału Mieszkalnictwa UMK, w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 i 4 oraz ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ZBK prowadzi postępowania mające na celu rozwiązanie umów najmu lokali mieszkalnych. Ponadto ZBK podjął decyzję o wypowiedzeniu aktualnie obowiązujących umów najmu we wskazanym wyżej trybie wszystkich lokali użytkowych i garaży. Wszystkie umowy najmu lokali użytkowych zawarte zostały na czas nieoznaczony, z możliwością ich wypowiedzenia m.in. przez każdą ze stron umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

W kontekście ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki, nie jest możliwe odroczenie terminu opróżnienia tego obiektu do zaproponowanego przez Pana Radnego czasu rozstrzygnięcia procedury przetargowej i podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa opracowana została koncepcja zagospodarowania tej nieruchomości w celu wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla modernizacji obiektu dla potrzeb hotelu. Zakłada ona kompleksową rewaloryzację zabytkowej zabudowy przy ul. Stradomskiej 12-14, tj. m.in. przebudowę istniejących pomieszczeń budynku frontowego i przystosowanie ich do funkcji hotelowej, z zachowaniem gabarytów, formy układu przestrzennego i zabytkowych elementów architektonicznego wyposażenia wnętrza. Przewidywane jest również zachowanie istniejącej oficyny jako zaplecza budynku frontowego i jej przebudowanie na usługi towarzyszące funkcji hotelowej. Koncepcja zakłada uporządkowanie terenu całej nieruchomości m.in. poprzez rozbiórkę chaotycznej zabudowy barakowo – garażowej. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu będzie rozważona po wykwaterowaniu najemców lokali mieszkalnych oraz uzyskaniu ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Uprzejmie informuję, że Pan Andrzej Krupiński, działający pod firmą Przedsiębiorstwo Gastronomiczno – Produkcyjno – Handlowe „U Jędrusia”, jest najemcą

poniżej przedstawionych lokali użytkowych, usytuowanych w budynku przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie.

Budynek frontowy

powierzchnia lokalu	rodzaj działalności	data zawarcia aktualnej umowy najmu	aktualna stawka czynszu najmu netto za 1 m ² p.u. lokalu	wysokość aktualnego czynszu netto	stan zaległości wg stanu na dzień 31.05.2010 r.
98,12 m ²	pralnia magazyny	10.09.1997 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 19.06.2000 r., z późn. zm.)	12,69 zł	1 245,14 zł	4 048,93 zł
479,61 m ²	produkcja żywności	24.09.1997 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 19.06.2000 r., z późn. zm.)	41,64 zł za 114,42 m ² 31,91 zł za 182,56 m ² 36,77 zł za 182,56 m ²	17 304,73 zł	61 231,29 zł

Budynki oficyny

powierzchnia lokalu	rodzaj działalności	data zawarcia aktualnej umowy najmu	aktualna stawka czynszu najmu netto za 1 m ² p.u. lokalu	wysokość aktualnego czynszu netto	stan zaległości wg stanu na dzień 31.05.2010 r.
215,81 m ²	biuro magazyn warsztat	22.06.1999 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 19.06.2000 r., z późn. zm.)	25,94 zł	5 598,11 zł	17 139,44 zł
43,92 m ²	magazyn	06.12.2004 r. (z późn. zm.)	16,15 zł	709,31 zł	1 892,17 zł
132,52 m ²	chłodnie magazyny	06.08.2002 r. (z późn. zm.)	15,21 zł	2 015,63 zł	22 666,81 zł
204,06 m ²	magazyny	06.09.2001 r. (z późn. zm.)	15,06 zł	3 073,14 zł	8 418,32 zł
15,05 m ²	garaż	22.06.1999 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 19.06.2000 r., z późn. zm.)	8,38 zł	126,12 zł	362,51 zł
15,05 m ²	garaż	09.08.2004 r. (z późn. zm.)	9,24 zł	139,06 zł	Nadpłata 2 748,30 zł

Według stanu na dzień 31 maja 2010 r. Pan Andrzej Krupiński jest dłużnikiem Gminy Miejskiej Kraków na kwotę 113 011,17 zł. Zestawienie długów świadczy o braku należytej staranności tego najemcy w zakresie obowiązku uiszczania należności czynszowych związanych z najmem, a ich stan – przekraczający w wielu przypadkach dwumiesięczny czynsz najmu – uprawnia do wypowiedzenia stosunku najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W aktach lokali użytkowych usytuowanych w budynku położonym przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie, wynajmowanych przez Pana Andrzeja Krupińskiego, znajduje

się odpis Protokołu z komisji konserwatorskiej przeprowadzonej w dniu 10 marca 2006 r., z którego wynika, że „W przybudówkach oficyny tylnej, mieszczącej korpus d kościoła znajduje się zakład produkcyjny, którego działalność poprzez pracę maszyn powoduje wibracje w ścianach budynku. Przejazd bramny, posiadający stylowe elementy detalu architektonicznego, dewastowany jest przez wielkogabarytowe samochody transportowe dojeżdżające do zakładu”. Ponadto usytuowanie zakładu produkcyjnego w centralnej części miasta naraża okolicznych mieszkańców na szereg uciążliwości. Do ZBK wpływały ze strony mieszkańców sąsiednich posesji skargi na funkcjonowanie tego zakładu produkcyjnego, w tym m.in. na uciążliwości dla otoczenia związane z nieprzyjemnymi zapachami oraz znacznym wzrostem liczby gryzoni i insektów na terenie okolicznych posesji. Dla terenu nieruchomości usytuowanej przy ul. Stradomskiej 12 w Krakowie prowadzone były także postępowania dotyczące samowoli budowlanych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a