



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0057-4019/CXI/10

Kraków,

27 PAZ 2010

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie targowiska przy pętli przy ul. Rakowickiej, zgłoszoną na CXI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 6 października 2010 r., uprzejmie informuję:

Targowisko przy ulicy Rakowickiej funkcjonuje nie od roku 1997 (jak wskazano w piśmie [redacted]), lecz od roku 1996. W dniu 13 listopada 1996 r., na podstawie uchwały nr 225/93 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1993 r. w sprawie zasad zawierania umów dzierżawy targowisk stanowiących własność Gminy Kraków na okres do 3 lat, ze zwycięzcą przeprowadzonego wówczas przetargu – Panią Katarzyną Długi – zawarta została umowa dzierżawy targowiska na okres 3 lat, od dnia 15 listopada 1996 r. Umowa zobowiązywała dzierżawcę m.in. do urządzenia na przedmiocie dzierżawy targowiska na własny koszt i własne ryzyko, prowadzenia go zgodnie z postanowieniami regulaminu targowiska i płacenia Gminie miesięcznego czynszu. Decyzja o utworzeniu targowiska miejskiego w rejonie pętli tramwajowej przy ul. Rakowickiej podyktowana była potrzebą uporządkowania tego terenu, na którym znajdowały się obiekty handlowe ustawione bez zgody Gminy i stanowiące samowolę budowlaną. Zarząd Miasta Krakowa jeszcze dwukrotnie oddawał w dzierżawę ten teren dotychczasowemu dzierżawcy. W roku ubiegłym dzierżawca zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu obowiązywania umowy dzierżawy, lecz nie jest prawdą, jakoby otrzymał zapewnienie, że zostanie ona przedłużona.

Ponieważ trwało procedowanie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały nr XXVI/176/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 1991 r. w sprawie zasad zawierania umów dzierżawy targowisk stanowiących własność gminy Kraków, na okres przekraczający 3 lata oraz zasad ustalania kierunków działania Zarządu Miasta Krakowa w tym zakresie, Wydział Spraw Administracyjnych UMK nie podejmował rozstrzygnięć w kwestii dzierżawy ww. targowiska do czasu ustalenia przez Radę nowych zasad dotyczących dzierżawy targowisk. Uchwała nr LXXXV/1120/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie utraty mocy uchwały nr XXVI/176/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 1991 r. w sprawie zasad zawierania umów dzierżawy targowisk stanowiących własność gminy Kraków, na okres przekraczający 3 lata oraz zasad ustalania kierunków działania Zarządu Miasta Krakowa w tym zakresie została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2009 r. nr 750, poz. 5749. Po upływie 14 dni uchwała nr LXXXV/1120/09 weszła w życie, a zatem moc utraciła uchwała nr XXVI/176/91. W związku z powyższym w sprawach związanych z dzierżawą terenów targowisk miejskich stosowane są od tego czasu zasady określone w uchwale

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków

Dotychczasowy dzierżawca spełniał kryterium określone w § 12 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały, uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy dzierżawy na okres przekraczający 3 lata w trybie bezprzetargowym, tj. korzystał jako ostatni z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat. Ponadto dotychczasowy dzierżawca spełniał także dodatkowe kryteria, określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) – dzierżawił targowisko od ponad 10 lat (ww. uchwała mówi jedynie o 3 latach) i zagospodarował przedmiot dzierżawy na podstawie uzyskanej decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęte zostało zarządzenie nr 46/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 stycznia 2010 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy ul. Rakowickiej do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym, na rzecz Pani Katarzyny Gawędy. Ponieważ w okresie wywieszenia wykazu stanowiącego załącznik do ww. zarządzenia wolę wydzierżawienia od Gminy przedmiotowego targowiska wyraziła również Kupiecka Spółka Rakowice Sp. z o.o., zarządzeniem nr 302/2010 z dnia 16 lutego 2010 r. uchyliłem zarządzenie nr 46/2010 i zdecydowałem, że dzierżawca targowiska wyłoniony zostanie w przetargu, czyli w sposób określony w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako podstawowy tryb wyłaniania dzierżawcy. W drugiej połowie 2009 r. ze strony Kupieckiej Spółki Rakowice Sp. z o.o. wpływały wnioski o zawarcie umowy dzierżawy „w drodze negocjacji”, jednakże zgodnie z obowiązującą wówczas uchwałą nr XXVI/176/91 Rady Miasta Krakowa Wydział Spraw Administracyjnych informował wnioskodawców, że jakiegokolwiek działania zmierzające do oddania tego terenu w dzierżawę na rzecz innych podmiotów niż aktualny dzierżawca będą mogły być podejmowane nie wcześniej niż po wygaśnięciu obowiązującej umowy i ewentualnym zdecydowaniu o nieprzedłużaniu umowy z aktualnym dzierżawcą.

Po podpisaniu zarządzenia nr 302/2010 rozpoczęte zostały przygotowania przetargu na dzierżawę targowiska, tj. opracowanie regulaminu przetargu i wzoru umowy dzierżawy, która byłaby zawarta z jego zwycięzcą. W związku z tym zostało podpisane zarządzenie nr 1156/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej przy ul. Rakowickiej do oddania w dzierżawę w trybie przetargu ustnego nieograniczonego oraz zarządzenie nr 1373/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie ustalenia regulaminu przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej przy ul. Rakowickiej, stanowiącej działkę nr 542/19 obr. 6 Śródmieście.

Ponieważ przejęcie targowiska przez podmiot, który wygra przetarg na jego dzierżawę zaplanowane zostało na dzień 1 października 2010 r., dla zachowania ciągłości administrowania targowiskiem w dniu 30 kwietnia 2010 r. zawarta została z Panią Katarzyną Gawędą umowa dzierżawy, obowiązująca od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 30 września 2010 r. W ten sposób wykonane zostało wcześniejsze zarządzenie nr 632/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków położonej przy ul. Rakowickiej do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym, na rzecz Pani Katarzyny Gawędy.

Nie jest prawdą, że umowa była antydatowana. Została ona podpisana i zawarta w dniu 30 kwietnia 2010 r., nadano jej natomiast moc obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 r., gdyż od tego czasu (a więc od wygaśnięcia poprzedniej umowy) Pani Katarzyna Gawęda była faktycznym posiadaczem nieruchomości – w ostatnich dniach ubiegłego roku otrzymała od Wydziału Spraw Administracyjnych pisemną informację, że do czasu rozpatrzenia jej wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy opłatę za używanie nieruchomości po 31 grudnia 2009 r. powinna uiszczać w wysokości i terminach określonych w dotychczasowej umowie.

Niezrozumiałe jest stwierdzenie, że podpisania ww. umowy odmówił RUCH SA, bowiem podmiot ten nie był stroną ww. umowy.

W umowie dzierżawy zawarty został zapis dotyczący stanu, w jakim nieruchomość ma zostać wydana Gminie po zakończeniu dzierżawy, tj. w stanie uporządkowanym (wolnym od praw osób trzecich oraz po usunięciu ruchomości stanowiących własność tych osób i wszystkich budynków). Jest to związane z realizacją uprawnień właścicielskich Gminy, która oczekuje wydania swojej własności w stanie umożliwiającym swobodne wykonywanie swoich właścicielskich praw, faktyczne nią władanie i przekazanie jej dzierżawcy wyłonionemu w przetargu, aby ten z kolei mógł być faktycznym jej posiadaczem. Dla zminimalizowania ryzyka, że dzierżawca nie będzie skłonny zwrócić przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy, został on również w umowie zobowiązany do przedłożenia w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy. Pani Katarzyna Gawęda przyjęła przedstawione jej warunki, podpisała umowę dzierżawy, a w wyznaczonym terminie przedłożyła wymagany akt notarialny. Dalszy przebieg sprawy potwierdził, że obawa odmowy zwrócenia przedmiotu dzierżawy była całkowicie uzasadniona.

Akt notarialny nie był załącznikiem do umowy i nieprawdą jest, że Pani Katarzyna Gawęda została do czegośkolwiek zmuszona – czy to do podpisania umowy czy też przedłożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego. Twierdzenie, że Pani Katarzyna Gawęda nie była w stanie uporządkować placu i że miała tego świadomość jeszcze przed podpisaniem umowy, ale mimo tego umowę podpisała, bo „była do tego zmuszona”, jest niezrozumiałe. Pani Katarzyna Gawęda zobowiązała się do opróżnienia przedmiotu dzierżawy m.in. z ruchomości, stanowiących własność osób trzecich, które prowadziły działalność na targowisku na podstawie zawartych z nią umów, a po ich wygaśnięciu za jej przyzwoleniem.

Przeciwko Gminie toczy się tylko jeden proces, w związku z pozwem współników Kupieckiej Spółki Rakowice Sp. z o.o. przeciwko Gminie i Katarzynie Gawędzie o ustalenie nieważności umowy dzierżawy targowiska z dnia 30 kwietnia 2010 r. W pozostałych wymienionych w piśmie dołączonym do interpelacji sprawach Gmina nie jest stroną i nie są one konsekwencją działań Gminy, lecz wzajemnych działań Pani Katarzyny Gawędy i jej byłych poddzierżawców, których umowy poddzierżawy wygasły z dniem 31 grudnia 2009 r. lecz nadal wystawiane są im faktury za używanie nieruchomości.

Przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę targowiska odbył się nie w dniu 22 lipca 2010 r. lecz w dniu 27 lipca 2010 r. Jego zwycięzcą została firma „Inwest Mat” Sp. z o.o., która wylicytowała wysoką stawkę – 28,48 zł/m²/na miesiąc netto, przy stawce wywoławczej, wynoszącej 2,48 zł/m²/na miesiąc netto, ustalonej w oparciu o dotychczasowe stawki, zamrożone od 2000 r. Zwycięzca przetargu nie podpisał jednak umowy dzierżawy.

w określonym w regulaminie przetargu 21-dniowym terminie, w związku z czym zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego wadium uległo przepadkowi (zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu o przetargu i powtórzoną w protokole z przetargu)

Nie jest prawdą, że w warunkach przetargu zawarte było zapewnienie o „możliwości funkcjonowania na terenie wolnym od mienia i osób trzecich” W ogłoszeniu o przetargu zawarta była zgodna z prawdą informacja, że „po zakończeniu obowiązującej umowy dzierżawy aktualny dzierżawca jest zobowiązany do przekazania wydzierżawiającemu w dniu 1 października 2010 r. przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym (wolnym od praw osób trzecich oraz po usunięciu ruchomości stanowiących własność tych osób i wszystkich budynków) Zacytowane zostało więc zobowiązanie umowne, dotyczące wydania nieruchomości po zakończeniu dzierżawy Obowiązek uporządkowania nieruchomości spoczywał na dzierżawcy targowiska, a Gmina nigdy nie czyniła żadnych zapewnień, że ów obowiązek zostanie przez dzierżawcę zrealizowany, aczkolwiek Miasto miało prawo oczekiwać, iż obowiązek ten przez dzierżawcę zostanie wykonany Próby przerzucania odpowiedzialności za rzekomą niemożność uporządkowania dzierżawionego terenu dowodzą nieskuteczności działań dzierżawcy, bądź świadomego wzięcia na siebie obowiązków niemożliwych do spełnienia

Nie jest prawdą, iż już w marcu br. wiadome było, że osoby prowadzące sprzedaż w kioskach na targowisku nie opuszczają terenu, do czasu wydania prawomocnych wyroków sądowych w sytuacji, gdy dwa pierwsze wnioski eksmisyjne wobec osób prowadzących bezumownie działalność w kioskach na targowisku datowane są przez pełnomocnika Pani Katarzyny Gawędy na dzień 27 maja 2010 r., a więc niemal miesiąc po zawarciu umowy dzierżawy z dnia 30 kwietnia 2010 r.

Firma „Inwest Mat” Sp. z o.o. została poinformowana telefonicznie w dniu 17 sierpnia 2010 r., że niemożność używania przedmiotu dzierżawy na pewno stanowiłaby podstawę do negocjowania czasowego obniżenia wysokości czynszu dzierżawnego Propozycja ta została powtórzona w piśmie do ww. podmiotu z dnia 23 sierpnia 2010 r., jednakże zwycięzca przetargu nie odniósł się do tej propozycji

Ponieważ umowa ze zwycięzcą przetargu nie została podpisana, zgodnie z regulaminem przetargu w ciągu trzech miesięcy od zakończenia pierwszego przetargu należało przeprowadzić drugi przetarg Termin drugiego przetargu ustalono na dzień 26 października 2010 r. Dla zminimalizowania ryzyka wzięcia w nim udziału kolejnych oferentów, którzy nie mają zamiaru podpisywać umowy, a jedynie podbijać licytowaną stawkę, podniesiona została dwukrotnie wysokość wadium – z 7 200 zł na 14 400 zł.

Ponieważ termin obowiązywania umowy dzierżawy zawartej z Panią Katarzyną Gawędą upływał w dniu 30 września 2010 r., wystąpiła ona z wnioskiem o jej przedłużenie i zmianę na jej korzyść zapisów, dotyczących wydania przedmiotu dzierżawy Wydział Spraw Administracyjnych nie występował z inicjatywą przedłużania umowy, gdyż – nawet w sytuacji braku pozytywnego rozstrzygnięcia pierwszego przetargu – nie było konieczności jej przedłużania W odpowiedzi na złożony wniosek Pani Katarzyna Gawęda została poinformowana o propozycji przedłużenia umowy na dotychczasowych warunkach jedynie do dnia 15 listopada 2010 r., a więc do czasu przewidywanego podpisania umowy ze zwycięzcą drugiego przetargu Dodatkowo została powiadomiona, że warunkiem przedłużenia umowy będzie przedłożenie w terminie do dnia 30 września 2010 r. aktualnego oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w zakresie

wydania przedmiotu dzierżawy – w związku ze zmianą (wynikającą z przedłużania umowy) terminów zakończenia dzierżawy i wydania nieruchomości. Akt notarialny miał więc być tożsamy w treści z aktem przedłożonym po zawarciu umowy z dnia 30 kwietnia 2010 r. i – co oczywiste – zgodny z zapisami umowy dzierżawy. Miał on być tym razem załącznikiem do umowy.

W dniu 30 września 2010 r. Pani Katarzyna Gawęda dostarczyła akt notarialny i otrzymała 4 egzemplarze zaparafowanego projektu aneksu do podpisania przez dzierżawcę targowiska. Pani Gawęda nie chciała podpisać aneksu na miejscu, bez konsultacji ze swoim prawnikiem. Projekty aneksu nie były podpisane przez uprawnioną do tego osobę z ramienia Gminy.

Po analizie otrzymanego aktu notarialnego, w dniu 1 października 2010 r. Pani Katarzyna Gawęda została poinformowana telefonicznie przez pracownika Wydziału Spraw Administracyjnych, że złożone dzień wcześniej oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji jest nie do przyjęcia, ponieważ zawiera warunki niezgodne z zapisami umowy dzierżawy i jeżeli nie zostanie przedłożony właściwy akt notarialny, sporządzony zgodnie z umową, to umowa nie zostanie przedłużona. Wkrótce po tej rozmowie z Wydziałem Spraw Administracyjnych skontaktował się telefonicznie pełnomocnik Pani Katarzyny Gawędy, [REDAKTOWANE], który zagroził oddaniem sprawy do prokuratury oraz zawiadomieniem mediów i Pana Radnego, jeżeli Gmina nie przedłuży umowy dzierżawy w oparciu o przedłożony dzień wcześniej akt notarialny. Gdy stanowisko Wydziału zostało podtrzymane, [REDAKTOWANE] stwierdził, że umowa została już przedłużona, że ma podpisany aneks do umowy, przedłużający jej obowiązywanie do dnia 15 listopada 2010 r. i poinformował, że do tego czasu plac nie zostanie wydany Gminie. W kolejnej rozmowie [REDAKTOWANE] został poinformowany, że skoro odmawia przedłożenia aktu notarialnego zgodnego z umową dzierżawy i – co za tym idzie – umowa nie będzie przedłużona, to zgodnie z § 11 ust. 1 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest do wydania przedmiotu dzierżawy w dniu 1 października 2010 r.

Spotkanie na terenie targowiska w celu dokonania protokolarnego przekazania terenu zostało wyznaczone na godzinę 15.00 w dniu 1 października 2010 r., a nie jak twierdzi zainteresowana – w dniu 4 października 2010 r. W umówionym terminie na targowisku nie pojawił się żaden przedstawiciel dzierżawcy. Pracownicy Wydziału Spraw Administracyjnych spisali protokół, lecz nie przejęli terenu, ponieważ nie został on przez dzierżawcę uporządkowany zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy. Obiekty ani ruchomości nie zostały z targowiska usunięte – zarówno te stanowiące własność osób trzecich, jak i Pani Katarzyny Gawędy. Następnie Wydział Spraw Administracyjnych pisemnie poinformował Panią Katarzynę Gawędę o naliczaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy od dnia 1 października 2010 r. i wezwał ponownie do wydania terenu do dnia 5 listopada 2010 r., informując ponadto, że w przypadku niewydania terenu w tym terminie przystąpi do egzekucji z aktu notarialnego.

Aktualnie dzierżawca posługuje się projektem aneksu do umowy dzierżawy - zaparafowanym przez radcę prawnego i kierownika Referatu Handlu i Usług Wydziału Spraw Administracyjnych, na którym podpisał Pani Katarzyna Gawęda i została dopisana data rzekomego zawarcia aneksu - utrzymując, że umowa dzierżawy została przedłużona do dnia 15 listopada 2010 r.

Z wyjaśnień przedłożonych Biuru Kontroli Wewnętrznej UMK przez Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych wynika, iż nie jest prawdą, jakoby którykolwiek z pracowników tego wydziału formułował wobec Pani Katarzyny Gawędy czy też [REDAKTOWANO] groźby, szantażował ich lub żądał wykonywania określonych czynności. Natomiast zarzut narażania Gminy na straty finansowe, jako niepoparty żadnym argumentem, nie ma odzwierciedlenia w faktach ani dokumentach.

Aktualnie, od dnia 1 października 2010 r. teren targowiska zajmowany jest bezumownie przez byłego dzierżawcę. Został on poinformowany o naliczaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy od dnia 1 października 2010 r. i ponownie wezwany do wydania terenu w terminie do dnia 5 listopada 2010 r.

Na terenie targowiska niezmiennie prowadzony jest handel. Ponieważ Gmina nie przejęła terenu, nie jest uprawniona do pobierania opłat za używanie terenu przez kupców (jest uprawniona do naliczania opłaty za bezumowne korzystanie z targowiska przez byłego dzierżawcę). Nie jest sprawą Gminy, czy i ewentualnie komu kupcy płacą za używanie terenu. Według informacji Wydziału Podatków i Opłat od osób prowadzących działalność na targowisku jest natomiast pobierana przez inkasenta miejskiego opłata targowa.

Drugi przetarg na dzierżawę targowiska odbył się w dniu 26 października 2010 r. Przetarg wygrał ponownie „Inwest Mat” sp. z o.o. Zgodnie z regulaminem przetargu, jego zwycięzca powinien podpisać umowę dzierżawy w terminie 21 dni od zamknięcia przetargu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Kontroli Wewnętrznej
3. Wydział Spraw Administracyjnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych].