



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.2317.2017

Kraków, 22 MAR. 2017

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku przy ul. Szewskiej 24 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 marca 2017 r., uprzejmie informuję:

Lokal użytkowy o powierzchni 346,04 m² (w tym powierzchnia pomieszczeń zlokalizowanych w poziomie piwnicy – 129,57 m²), znajdujący się w budynku mieszczącym się przy ul. Szewskiej 24 w Krakowie został wynajęty przez Pana Marka Ryłko, Panią Katarzynę Zygmuntowicz i Panią Gabrielę Koziel, działających w spółce cywilnej pn. VIVA 2 w trybie aukcji celowej przeprowadzonej w dniu 29 maja 2015 r. W warunkach aukcji celowej zastrzeżone zostało, że lokal przeznaczony może zostać wyłącznie na działalność gastronomiczną, nawiązującą tematycznie w zakresie wystroju wnętrza oraz proponowanego menu do tradycji regionu małopolskiego. W postępowaniu aukcyjnym uczestniczyły ponadto: KRAKÓW FOR YOU Sp. z o.o., z siedzibą ul. Kościuszki 68/6, Kraków, MirRa Sp. z o.o. z siedzibą ul. Estery 4/3, Kraków oraz Pan Grzegorz Wyczęsany. Zwycięzca licytacji, tj. VIVA 2 sp. c. wylicytowała w akcji stawkę czynszu netto w wysokości 137 zł za 1 m² powierzchni parteru i 34,25 zł za 1 m² powierzchni piwnic. Łączny przypis z tytułu czynszu najmu za cały lokal wynosił 41 935,82 zł (brutto). Dodać należy, że wylicytowany przez VIVA 2 sp. c. czynsz około 2,5 krotnie przewyższa czynsz płacony przez poprzedniego najemcę lokalu.

W dacie wystawienia do aukcji, lokal przy ul. Szewskiej 24 w Krakowie wykazywał oznaki znacznego zużycia technicznego. Poprzedni najemca - Krakowska Spółdzielnia Gastronomiczna - w ostatnim okresie funkcjonowania lokalu nie wykonywał żadnych większych remontów. Kawiarnia w dacie przejęcia lokalu znajdowała się w stanie technicznym kwalifikującym ją do remontu – zgodnie z treścią protokołu zdawczo-odbiorczego, zaplecze kuchenne znajdowało się w stanie znacznego zużycia, powłoki malarskie i podłogi wymagały całkowitego odnowienia, również zaplecze sanitarne było w bardzo złym stanie technicznym.

W związku z koniecznością przeprowadzenia prac remontowych w lokalu spółka VIVA 2 sp. c. wystąpiła z wnioskiem o obniżenie stawki czynszu najmu do wysokości

kosztów eksploatacyjnych przez okres przygotowania lokalu do rozpoczęcia prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Zawnioskowana ulga przysługuje wszystkim przedsiębiorcom wynajmującym komunalne lokale użytkowe i jest zgodna z obowiązującymi w Gminie regulacjami wynikającymi zarówno z uchwały nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal oraz zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.). Możliwość obniżenia stawki czynszu najmu przez okres od daty zawarcia umowy do daty rozpoczęcia w lokalu działalności gospodarczej do wysokości kosztów eksploatacyjnych stanowi jedną z form wspierania rozwoju przedsiębiorczości. Warunkiem udzielenia tej ulgi jest nieprowadzenie w lokalu działalności gospodarczej, oraz udokumentowanie działań mających na celu pozyskanie niezbędnych, uzgodnień, opinii, ekspertyz, zgód, zezwoleń, dokumentacji projektowej, w tym projektów branżowych, prowadzenie remontu, a następnie procedury odbioru lokalu przez właściwe służby. W okresie ulgi każdy przedsiębiorca uiszcza na rzecz Gminy koszty eksploatacyjne, zaliczki na poczet opłat niezależnych od właściciela tj. mediów, obciąża go również podatek od nieruchomości i koszty ubezpieczenia lokalu.

Ponadto zgodnie z zapisami Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta wyniki stosowania wszystkich form wsparcia przedsiębiorczości ujmowane i sprawozdawane są w raportach rocznych, które zawierają m.in. informację o liczbie lokali użytkowych, którym udzielono tej formy wsparcia w danym roku kalendarzowym, powierzchni użytkowej objętej ulgami w danym roku kalendarzowym oraz kwocie obniżenia dochodów budżetu Miasta wynikających ze stosowania ulg czynszowych.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi regulacjami przedsiębiorca nie ma możliwości ani rozliczenia w czynszu, ani zwrotu po dacie rozwiązania umowy najmu, nakładów ponoszonych z własnych środków na remont komunalnego lokalu użytkowego. Jedyną formą rekompensaty dla przedsiębiorców ponoszących koszty remontu lokali komunalnych, polega właśnie na obniżeniu wysokości stawki czynszu przez okres braku możliwości rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym.

Zgodnie z posiadanymi dokumentami, w dniu 13 lipca 2015 r. VIVA 2 sp. c. wystąpiła do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie o uzgodnienie planowanych prac remontowych. Przedmiotowy wniosek został następnie uzupełniony pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. W dniu 19 października 2015 r. najemca uzyskał wytyczne ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie w zakresie projektu adaptacji ww. lokalu użytkowego.

Należy zaznaczyć, że pierwotne zamierzenie projektowe najemcy obejmowało rozszerzenie powierzchni lokalu, poprzez adaptację piwnic, które wykorzystane miały zostać na działalność gastronomiczną. Zamierzenie to po opracowaniu stosownych koncepcji projektowych uzyskało wstępną akceptację Sanepidu. Jednakże ze względu na przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej (m.in. nienormatywne schody) nie uzyskało uzgodnienia odpowiedniego rzeczoznawcy. Spowodowało to konieczność zmiany pierwotnej koncepcji zakresu robót, co skutkowało wystąpieniem w dniu 21 lipca 2016 r. z kolejnym wnioskiem do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie uzgodnienia skorygowanego zakresu robót remontowych. Z informacji uzyskanych od MWKZ wynika, że w lokalu odbyły się wizje konserwatorskie, m.in. na przełomie lipca

i sierpnia 2016 r. oraz w dniu 11 sierpnia 2016 r. W trakcie wizji oceniane były malowidła ściennie i szczegółowo, na dokumentacji fotograficznej, oznaczano konkretne, niezbędne do zachowania malowidła oraz te podlegające odnowieniu. W dniu 22 sierpnia 2016 r. MWKZ wyraził zgodę na prowadzenie remontu bieżącego ww. lokalu, z wyszczególnieniem prac wchodzących w jego zakres. Ponadto w pomieszczeniach piwnicy przedmiotowego lokalu, na podstawie wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej, prowadzone były prace obejmujące wykonanie przyłącza sieci MPEC na potrzeby całej nieruchomości, co również spowodowało wydłużenie okresu zakończenia robót remontowych. Po poczynieniu wymaganych uzgodnień Spółka wykonała objęte zgodą konserwatorską prace polegające: m.in. na osuszaniu zawilgoconych murów, demontażu starych mebli, sprawdzeniu instalacji elektrycznych, czyszczeniu rur kanalizacyjnych, malowaniu ścian z zachowaniem dekoracji malarskich wykonanych przez artystki z Zalipia, wymianie posadzek i ceramicznych okładzin ściennych w łazienkach i kuchni na nowe w miejsce zniszczonych w zakresie uzgodnionym z WUOZ, częściowym odnowieniu współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej, cyklinowaniu i malowaniu podłogi z desek, malowaniu istniejących grzejników żeliwnych żeberkowych, wymianie części lamp.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Inwestora, w tym przedłożonymi do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oświadczeniami: firmy realizującej prace remontowe w ww. lokalu oraz architekta działającego na zlecenie najemcy, posiadającego uprawnienia do wykonywania prac projektowych przy zabytkach nieruchomych w specjalności architektonicznej - faktycznie wykonane w lokalu prace miały charakter bieżących prac konserwacyjnych.

Prace te jak zostało wyżej wskazane prowadzone były na podstawie zgody wyrażonej w dniu 22 sierpnia 2016 r. znak: OZKr.5183.1321.2015.JR.3 przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, który wymienił szczegółowo zakres prac objętych zgodą, określając je jako bieżący remont lokalu.

W przypadku kwalifikacji ww. prac jako bieżącej konserwacji zgodnie z obowiązującymi przepisami nie stanowią one robót budowlanych objętych zakresem przedmiotowym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. z późn. zm.), zatem inwestor nie musi występować do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK ze zgłoszeniem lub wnioskiem o pozwolenie na budowę, bowiem roboty takie nie wymagają udziału organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Prace faktycznie wykonane w lokalu zostały szczegółowo opisane w protokole kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 21 lutego 2017 r., z którego treści nie wynikają żadne nieprawidłowości w wykonanych pracach i jednoznacznie stwierdzone zostało, że zakres prac jest objęty zgodą uzyskana przez inwestora od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Prowadzone przez PINB postępowanie administracyjne w sprawie robót w przedmiotowym lokalu zostało umorzone w całości decyzją nr 394/2017 z dnia 20 marca 2017 r. Decyzja nie jest ostateczna.

Ponadto w dniu 17 lutego 2017 r. najemca uzyskał zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego na rozpoczęcie działalności w przedmiotowym lokalu.

Należy wyjaśnić, że za okres od daty podpisania umowy najmu do daty obowiązywania obniżki stawki czynszu najmu, tj. do końca października 2016 r. Spółka z tytułu korzystania z lokalu zapłaciła łącznie na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ponad 70 000 zł. Od dnia 1 listopada 2016 r. Spółka uiszcza pełny czynsz najmu, pomimo że prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu rozpoczęła w drugiej połowie lutego 2017 r. Zatem od 1 listopada 2016 przypis czynszowy wynosi miesięcznie 34 094,16 zł netto – natomiast przypis czynszowy brutto (czynsz + opłaty niezależne od właściciela) wynosi

43 613,24 zł. Od początku zawarcia umowy najmu Spółka na konto Gminy Miejskiej Kraków wpłaciła opłaty za korzystania z lokalu w łącznej kwocie około 216 tys. zł.

Ponadto zgodnie z obowiązującą umową na zabezpieczenie ewentualnych wierzytelności Gminy z tytułu przedmiotowej umowy najemca Spółka VIVA 2 sp. c. przed zawarciem umowy najmu wpłaciła na konto Gminy Miejskiej Kraków kaucję w wysokości 102.282,48 zł (słownie: sto dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt dwa złote i 48/100), która m.in. w przypadku zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu może zostać prześięgowana zgodnie z procedurą windykacyjną w poczet zaległości po uprzednim wystosowaniu pisemnego wezwania do zapłaty. Dodatkowo na zabezpieczenie wierzytelności wspólnicy spółki cywilnej VIVA 2 złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 4094/2015 z dnia 5 czerwca 2015 r.) o poddaniu się rygorowi egzekucji, opiewające na kwotę 818 259,84 zł.

Ponadto należy zaznaczyć, że wg wstępnych kosztorysów zakres zamierzonych przez VIVA 2 sp. c. ze środków jej wspólników prac remontowych w lokalu gminnym wynosił ponad 500 000 zł. Spółka dostarczyła do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie faktury i rachunki, które potwierdzają wydatki związane z uruchomieniem działalności w przedmiotowym lokalu użytkowym na łączną kwotę około 190 000 zł. Ponadto przekazywane będą sukcesywnie faktury dokumentujące kolejne wydatki (które zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika najemcy przekroczą kwotę 200 000 zł), a w dalszej kolejności faktury dotyczące działań niezbędnych do uruchomienia tarasu (sam koszt wykonania i realizacji projektu i uzgodnień to ok. 29 000 zł) oraz związane z realizacją projektu adaptacji piwnicy na cele pomieszczeń zaplecza gastronomicznego (sam koszt projektu wynosi około 200 000 zł).

Podkreślam, iż wszystkie prace aranżacyjne w lokalu czynione były w uzgodnieniu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W kwestii obaw dotyczących naruszenia dyscypliny finansów publicznych z uwagi na promocję ww. kawiarni, wyjaśniam, iż Biuro Prasowe Urzędu Miasta Krakowa informowało o aktualnym stanie technicznym lokalu należącego do Gminy Kraków, o zakresie przeprowadzonego remontu i fakcie, że prace te zostały ukończone. Wpisy na portalu społecznościowym Facebook i stronie telewizji dawały możliwość mieszkańcom Krakowa porównania sytuacji sprzed lat i tej po remoncie przeprowadzonym w znanej wszystkim kawiarni. W fotoreportażu i materiale video znalazły się zdjęcia i film przedstawiające wyremontowane wnętrza lokalu gminnego. W wypowiedzi Pani Magdaleny Zygmontowicz (nie została podana nazwa firmy, jaką reprezentuje) znalazły się wyjaśnienia dotyczące wykonanych prac remontowych i planów dotyczących wystaw w kawiarni. W informacji nie pojawiły się: adres lokalu, godziny otwarcia, menu kawiarni, cennik. Produkcja fotoreportażu i materiału video nie była obarczona żadnymi dodatkowymi umowami i kosztami. Także zamieszczenie jej w Internecie nie wiązało się z dodatkowym wydatkowaniem środków finansowych. Powstanie fotoreportażu i materiału video było bezpośrednim następstwem nieprawdziwych informacji, które pojawiły się w kilku publikacjach w Dzienniku Polskim. Autorzy nie wykorzystali wyjaśnień przesłanych przez Biuro Prasowe UMK, a także Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Redakcja Dziennika Polskiego nie opublikowała także sprostowania wystosowanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. Prawo prasowe (Dz. U. z 1984 r. Nr 5 poz. 24 z późn. zm.). Redaktor Naczelny Dziennika Polskiego nie odpowiedział w ustawowym terminie, dlatego sprostowanie to nie ukaże się na łamach Dziennika Polskiego. Czytelnicy Dziennika Polskiego mając tylko jednostronną informację o remoncie lokalu gminnego, mogli

odnieć wrażenie, że wykonane w nim prace budowlane naruszyły zabytkowy, historyczny i znany charakter tego miejsca. Jedynym sposobem, aby poinformować opinię publiczną o aktualnym stanie gminnego lokalu było wykonanie i zamieszczenie fotoreportażu, a także materiału wideo.



PREZYDENTA MIASTA
Tadeusz Trzmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
3. Biuro Prasowe UMK
4. Miejski Konserwator Zabytków
5. Wydział Architektury i Urbanistyki
6. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie
7. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
8. Biuletyn Informacji Publicznej
9. aa