



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3040/09

Kraków, 22 LIP 2009

**Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie Apteki „Pod Złotym Słoniem”, zgłoszoną pomiędzy sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 8 lipca 2009 r., uprzejmie informuję:

Apteka „Pod Złotym Słoniem” zlokalizowana jest na dwóch nieruchomościach. Główna część apteki wraz z wejściem znajduje się w budynku położonym przy pl. Wszystkich Świętych 11 w Krakowie, natomiast pozostała część, pozbawiona wejścia od strony ulicy, usytuowana jest w budynku przy ul. Grodzkiej 15 w Krakowie.

W sprawie głównego lokalu zajętego na aptekę, tj. pl. Wszystkich Świętych 11 w Krakowie toczy się postępowanie o zwrot nieruchomości na rzecz prywatnego właściciela.

W 2007 r. firma Business Mobility International sp. z o.o., realizując zawartą z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie umowę o dzieło pn. „Analiza kształtowania się stawek czynszowych netto z tytułu wynajmu lokali użytkowych na rynku prywatnym, tj. w budynkach nie pozostających w zasobach lokalowych administrowanych/zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie” wykonała opracowanie, które wykazało, że stawki funkcjonujące na rynku prywatnym przewyższają stawki czynszowe najmu netto obowiązujące najemców lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego pozostającego w dyspozycji ZBK.

W związku z powyższym oraz mając na względzie wynikający z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) obowiązek gospodarowania mieniem komunalnym w sposób racjonalny, z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, Prezydent Miasta Krakowa w dniu 30 czerwca 2008 r. podpisał zarządzenie Nr 1260/2008 w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych.

Realizując powyższe zarządzenie, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 4 sierpnia 2008 roku zawarł z wyłonionym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.) Panem Jarosławem Czerskim, działającym pod firmą pn. „JC” Jarosław Czerski, umowę o dzieło Nr 004/6926/08, której przedmiotem było wykonanie opracowań w formie opinii wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości lokalowych, w stosunku do

których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego, położonych w strefie Ekstra oraz częściowo w strefie A, na które podzielono teren Miasta Krakowa.

W wykonaniu ww. umowy opracowane zostały dla każdego lokalu użytkowego odrębne opinie określające wartość rynkową czynszu netto z tytułu wynajmu poszczególnych objętych zleceniem lokali użytkowych.

Działając w oparciu o analizę danych wynikających z opinii dostarczonej przez rzeczoznawcę majątkowego, sporządzonej dla wynajmowanego przez Aptekę „Pod Złotym Słoniem” Brodzicka, Galos Spółkę Jawną lokalu użytkowego o powierzchni 93,67 m² położonego w budynku przy ul. Grodzkiej 15 w Krakowie, opracowany został Aneks Nr 9 do zawartej z ww. najemcą umowy najmu z dnia 12 czerwca 2000 roku (tekst jednolity obowiązujący od dnia 1 lipca 2000 roku, z późn. zm.) uwzględniający nową stawkę czynszową najmu netto, w uśrednionej wysokości, wynoszącej 213,10 zł/m² p.u. lokalu, obowiązującej od dnia 1 kwietnia 2009 roku.

W opinii przedstawionej przez rzeczoznawcę określony został zakres poziomów czynszu dla stawki podlegającej urealnieniu od 137,95 zł za 1 m² p.u. lokalu netto (minimalna) do 288,26 zł za 1 m² p.u. lokalu netto (maksymalna).

Zaproponowana ww. najemcy stawka czynszu najmu netto została określona na poziomie średniej stawki czynszu wynikającej z opinii rzeczoznawcy.

W przedmiotowej sprawie odbyło się w dniu 13 marca 2009 roku spotkanie w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z udziałem przedstawicieli Apteki „Pod Złotym Słoniem” Brodzicka, Galos Spółki Jawnej.

Podczas ww. spotkania właściciele apteki przekazali informację, że adwokat reprezentujący osoby ubiegające się o zwrot nieruchomości położonej przy pl. Wszystkich Świętych 11 w Krakowie zajął stanowisko, iż w przypadku gdy nieruchomość nie zostanie wydana jego mocodawcy, będzie on dochodził od właścicieli apteki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W trakcie spotkania właścicielom apteki zaproponowana została wszelka pomoc w skomunikowaniu lokalu od strony ul. Grodzkiej w Krakowie i wola kontynuowania umowy najmu w odniesieniu do lokalu o powierzchni stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków.

Pismem z dnia 18 marca 2009 roku (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych – 24 marca 2009 roku) najemca złożył odwołanie od zaproponowanej w Aneksie Nr 9 nowej stawki czynszowej w urealnionej wysokości.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem znak: 4141-944/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 roku zaproponował spotkanie na posiedzeniu Zespołu do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto (powołanego zarządzeniem Nr 1113/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2009 r.). Najemca przedmiotowego lokalu nie zgłosił jednak chęci udziału w negocjacjach.

Uprzejmie informuję, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie wypowiedział dotychczas żadnej umowy najmu lokalu użytkowego w związku z działaniami mającymi na celu urealnienie stawek czynszowych.

Natomiast pismem z dnia 29 kwietnia 2009 roku Apteka „Pod Złotym Słoniem” Brodzicka, Galos Spółka Jawna złożyła do Zarządu Budynków Komunalnych oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 93,67 m² usytuowanego w budynku przy ul. Grodzkiej 15 w Krakowie, z zachowaniem umownego, trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2009 roku podając, iż powodem wypowiedzenia jest decyzja o likwidacji działalności gospodarczej prowadzonej przez aptekę.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie po protokolarnym przejęciu powyższego lokalu użytkowego, umieści go jako pustostan na wykazie wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia na zasadach określonych w zarządzeniu Nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008 roku w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Z uwagi na fakt, iż aktualnie do zaplecza lokalu aptecznego, usytuowanego w części budynku położonego przy ul. Grodzkiej 15 w Krakowie, nie ma bezpośredniego dostępu (wejście do lokalu od strony pl. Wszystkich Świętych 11 – budynku nie będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie), przyszły najemca zobowiązany będzie do przeprowadzenia własnym działaniem i na swój koszt prac remontowych, polegających na trwałym oddzieleniu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Grodzkiej 15 w Krakowie od lokalu mieszczącego się w budynku przy pl. Wszystkich Świętych 11 w Krakowie. Powyższe prace będą wymagały uprzedniego wykonania dokumentacji projektowej usamodzielnienia lokalu, jak również uzyskania wszystkich niezbędnych zgód i zezwoleń prawem przewidzianych (służb konserwatorskich oraz Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa).

Zgodnie z § 2 ust. 3 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXIV/445/08 z dnia 13 lutego 2008 roku 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, istnieje możliwość podjęcia przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji – w drodze zarządzenia – o wynajęciu ww. lokalu użytkowego w trybie aukcji celowej na konkretny rodzaj działalności, przy uwzględnieniu zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków. Potrzeby takie mogą wyrazić np. radni danej Dzielnicy Miasta Krakowa, środowiska lokalne, przedstawiciele miejscowej przedsiębiorczości itp.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Łęcznarowicz
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a