



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3034.2017

Kraków, 23 PAŹ. 2017

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

Widuję Pana Pana!

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie likwidacji sklepu przy ul. Sienkiewicza 2 w Krakowie, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 2 października 2017 r., uprzejmie informuję.

Spółka pod nazwą „Firma Delikatesy” B. Miętka, S. Miętka Spółka jawna wynajmowała lokal usytuowany przy ul. Sienkiewicza 2 w Krakowie na podstawie umowy najmu z 1 lipca 1995 r., zawartej na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na sklep ogólnospożywczy, w tym sprzedaż napojów alkoholowych. Powyższa umowa najmu została rozwiązana na wniosek najemcy z 1 września 2017 r. za porozumieniem stron z dniem 30 września 2017 r.

W kwestii wysokości stawki czynszowej netto ustalonej z tytułu najmu ww. lokalu, uprzejmie informuję, iż w 2008 r. sporządzony został operat szacunkowy, który dla przedmiotowego lokalu użytkowego przewidywał stawkę czynszową najmu netto z przedziału 59,37 zł/m² - 94,97 zł/m². Wobec złożonego przez najemcę odwołania sprawa była tematem posiedzenia Zespołu ds. określenia warunków urealnienia stawki czynszowej najmu netto w drodze indywidualnych negocjacji. W trakcie negocjacji uwzględnione zostały wszystkie podnoszone przez najemcę argumenty, tj. m.in. sytuacja finansowa Spółki oraz parametry techniczne lokalu, w tym fakt, że najemca we własnym zakresie część lokalu o powierzchni łącznej 61,08 m² zaaranżował i wykorzystywał z przeznaczeniem na magazyn. Ostatecznie w trybie przedmiotowych negocjacji ustalona została stawka czynszowa najmu netto w wysokości 59,37zł/m², tj. na poziomie minimalnej wysokości wynikającej z opinii rzeczoznawcy. Na powyższą okoliczność został sporządzony i podpisany 15 czerwca 2009 r. aneks do umowy najmu ww. lokalu. Przyjęta i zaakceptowana przez najemcę nowa stawka czynszowa najmu netto różniła się od uprzednio uiszczanej o 8,37 zł/m² p.u. lokalu. Zgodnie z umową najmu w kolejnych latach przedmiotowa stawka była jedynie waloryzowana o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany i publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W latach 2015, 2016 i 2017 wskaźnik był na poziomie odpowiednio: -0,90 %, 0,00 % i -0,60 %, który nie powodował waloryzacji, w związku z powyższym stawka czynszowa najmu netto została w ww. okresie utrzymana na dotychczasowym poziomie.

W zakresie wniosku o anulowanie długu narosłego Spółce, uprzejmie informuję, że wnioski o udzielanie pomocy w uregulowaniu zaległości, rozpatrywane są w oparciu o uchwałę nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. w *sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków, a także wskazania organów do tego uprawnionych* (z późn. zm.). Zapisy uchwały dopuszczają możliwość udzielenia ulgi między innymi w formie umorzenia zaległości lub ich ratalnej spłaty. Warunkiem umożliwiającym udzielenie przywołanych powyżej form ulgi jest ustalenie, w trakcie postępowania wyjaśniającego, okoliczności wskazujących na zachodzenie ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego. Decyzja o umorzeniu wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków, zgodnie z obowiązującymi przepisami, może być podejmowana jedynie w wyjątkowych przypadkach. Ze względu na charakter takiej ulgi wszczęcie stosownej procedury może nastąpić dopiero po wyczerpaniu wszystkich możliwości odzyskania powstałej należności, w oparciu o obowiązujące w tym zakresie rozwiązania prawne, uwzględniające zarówno interes Gminy Miejskiej Kraków, jak i interes dłużnika. W trakcie rozpoznawania wniosku brane są pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy.

Odnosząc się natomiast do kwestii wykupu przez Spółkę wynajmowanego lokalu użytkowego uprzejmie informuję, że Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali użytkowych w oparciu o uchwałę nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w *sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków* (z późn. zm.) oraz o obowiązującą w tym zakresie procedurę zewnętrzną GS-12. Jednym z dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku o wykup lokalu jest zaświadczenie o jego samodzielności wydawane przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa na podstawie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej przez firmę architektoniczną posiadającą stosowne uprawnienia. Dla przedmiotowego lokalu ww. Wydział postanowieniem z dnia 2 grudnia 2009 r. odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności z uwagi na fakt, iż lokal wykazano (zgodnie ze stanem faktycznym) na rzucie kondygnacji dwóch budynków, tj. pl. Inwalidów 6 oraz ul. Sienkiewicza 2 - 2a w Krakowie), dlatego nie spełnia on przesłanki samodzielności. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy, jest wydzielona ścianami trwałymi w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

W Wydziale Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa aktualnie toczy się postępowanie zmierzające do uregulowania niezgodności geodezyjno-prawnych, dotyczących działek nr: 202/5, 202/1 oraz 202/7 obręb 4 Krowodrza, zabudowanych budynkami przy ul. Pomorskiej 5, pl. Inwalidów 6 oraz ul. Sienkiewicza 2 - 2a w Krakowie. Pozytywne zakończenie powyższego postępowania umożliwi wystąpienie z ponownym wnioskiem o wydanie zaświadczenia o samodzielności m.in. dla przedmiotowego lokalu użytkowego.

Dodatkowo informuję, że z analizy korespondencji prowadzonej ze Spółką przez Zarząd Budynków Komunalnych w przedmiotowej sprawie (pismo znak: EU.4141-405/2007 z dnia 28 lutego 2007 r.) wynika ponadto, że Spółka uzyskała zgodę jednostki na dokonanie na własny koszt prac w zakresie fizycznego podziału lokalu na dwa odrębne, z których jeden położony byłby wyłącznie w części budynku przy pl. Inwalidów 6 w Krakowie, a drugi lokal w części budynku przy ul. Sienkiewicza 2-2a w Krakowie. Spółka nie skorzystała z ww. możliwości.

Przyjęcie stawki czynszowej najmu netto na poziomie niższym od średniej stawki wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego, zgoda na podział lokalu, przedstawiona Spółce propozycja rozważenia możliwości zainstalowania bankomatu w wynajmowanym lokalu użytkowym, a ponadto podpisane 24 lutego 2016 r. porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu, przewidujące rozłożenie zaległości czynszowych najemcy na 24 raty dowodzą, że ZBK dołożył wszelkich starań dopuszczalnych prawem mających na celu wsparcie ww. Najemcy w prowadzonej działalności.

Biorąc pod uwagę fakt, że delikatesy spożywcze, istniejące w przedmiotowym miejscu od lat 50. XX wieku, wpisały się mocno w krajobraz tego rejonu Miasta oraz tożsamość lokalnej społeczności, wystosowano do Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa wniosek o rozpatrzenie na posiedzeniu Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa sprawy dotyczącej przeznaczenia przedmiotowego lokalu użytkowego, do wynajęcia w trybie aukcji celowej, z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu z artykułami spożywczo-przemysłowymi. Pozytywna opinia ww. Komisji Rady Miasta Krakowa stanowić będzie podstawę do podjęcia przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji, w drodze zarządzenia, o przeznaczeniu wskazanego pustostanu lokalu użytkowego do wynajęcia w ww. trybie.

PREZIDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa