



Urząd Miasta Krakowa

ORGAN ODP. 148 X 97

Kraków,

16.10.2007

Pan
Włodzimierz Pietrus
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sporu związanego z placem targowym „Tandeta”, zgłoszoną na V Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 31 stycznia 2007 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie targowisk należy do zadań własnych Gminy.

Na podstawie obowiązujących w 1991 r. przepisów, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie terytorialnym* (Dz. U. Nr 16, poz. 95, Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253, Nr 89, poz. 518 oraz z 1991 r. Dz. U. Nr 4, poz. 18), Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr XXIV 176/91 z dnia 21 czerwca 1991 r. w *sprawie zawierania umów dzierżawy targowisk stanowiących własność gminy Kraków, na okres przekraczający 3 lata oraz zasad ustalania kierunków działania Zarządu Miasta Krakowa w tym zakresie* (z późn. zm.), ustaliła dwa rodzaje trybów postępowania przy zawieraniu na czas określony, powyżej 3 lat, umów dzierżawy targowisk stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. przetarg oraz negocjacje.

Na zasadach przetargu mogły być wydierżawiane targowiska nowoorganizowane, natomiast targowiska już funkcjonujące mogły być wydierżawione w drodze negocjacji wyłącznie Spółkom Kupców, które spełniały warunki określone w tej uchwale, tzn.:

- 1) „Spółka Kupców” winna zrzeszać co najmniej 51 % kupców, prowadzących działalność gospodarczą ze wskazaną lokalizacją na danym targowisku, przy czym do spółki mogli przystąpić również kupcy o zarejestrowanej działalności gospodarczej, działający na dawnym placu, a nieposiadający lokalizacji.
- 2) Spółka Kupców” winna przedłożyć we właściwym Wydziale UMK następujące dokumenty:
 - a) dokumenty będące dowodem istnienia spółki,
 - b) projekt remontu targowiska z harmonogramem i terminarzem realizacji robót,
 - c) projekt zagospodarowania targowiska, zatwierdzony przez Wydział Architektury,
 - d) proponowany termin zawarcia umowy dzierżawy,
 - e) warunki umowy dzierżawy, w tym proponowany okres dzierżawy oraz deklarowana wysokość stawki czynszu za dzierżawę,
 - f) zakres obowiązków Spółki, dotyczących administrowania placem, zapewniającym porządek, czystość, bezpieczeństwo oraz prawidłowe rozwiązania sanitarne i komunikacyjne, związane z funkcjonowaniem targowiska.

Na targowiska przy ul. Krzywda spełnienie wszystkich wymienionych powyżej warunków udokumentowała Spółka Kupiecka „Tandeta”. Po przeprowadzonych negocjacjach Prezydent Miasta Krakowa, działając na podstawie obowiązującego wówczas dekretu z dnia 2 sierpnia 1951 r. o targach i targowiskach, wydał decyzję nr GI.5.6426.92 z dnia 31 grudnia 1991 r. zezwalającą Spółce „Tandeta” na prowadzenie targowiska „Tandeta” przy ul. Krzywda. Umowa dzierżawy została zawarta w dniu 7 stycznia 1992 r. na okres 10 lat.

W 2002 r., zgodnie z przyjętą przez Gminę zasadą stosowania długoterminowych okresów dzierżawy dla wszystkich targowisk miejskich prowadzonych przez Spółki Kupieckie i spełniających wszystkie warunki określone w uchwale Nr XXIV/176/91 Rady Miasta Krakowa (z późn. zm.) w dniu 29 stycznia 2002 r. ze Spółką „Tandeta” została zawarta kolejna umowa na okres 20 lat - do 7 stycznia 2022 r. Następnie, w oparciu o wyżej podaną uchwałę, jak również uchwałę Nr LXXX/681/01 z dnia 6 czerwca 2001 r. Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia Programu wspierania rozwoju przedsiębiorczości w zakresie małych i średnich przedsiębiorstw w Krakowie, zarządzeniem Nr 235/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 lutego 2003 r. przedłużyłem dla dwunastu targowisk miejskich, w tym również dla „Tandety”, okres dzierżawy do roku 2032.

Obowiązująca umowa dzierżawy zobowiązuje Spółkę „Tandeta” do przeprowadzenia całkowitej modernizacji targowiska w terminie do końca 2008 r., na podstawie projektu zagospodarowania, który stanowi załącznik do umowy. Wspomniany projekt zakłada wybudowanie dwóch obiektów kubaturowych (hal targowych ze stoiskami, zajmujących 48 % powierzchni handlowej targowiska), zadaszonych stołów przeznaczonych do handlu okrężnego (tzw. „stary plac”, który zajmuje powierzchnię stanowiącą 52 % powierzchni handlowej targowiska) oraz dróg wewnętrznych, parkingów i infrastruktury technicznej. Spółka „Tandeta” Sp. z o.o. realizuje przebudowę targowiska zgodnie z planem. Rezultat już wykonanych robót, szczególnie jeśli chodzi o funkcjonalność i wygląd obiektów jest bardzo zadowalający. Do zakończenia modernizacji targowiska pozostało jedynie zagospodarowanie „starego placu”. W tej części targowiska prowadzony jest handel okrężny na zadaszonych stołach tzw. wiatach, które zostały zabudowane samodzielnie przez ich użytkowników. Spółka wyraziła zgodę na prowadzenie handlu w takiej formie, ale wszyscy użytkownicy byli informowani, że sprzedaż na tym terenie może być prowadzona tylko do czasu rozpoczęcia jego przebudowy. Z chwilą, kiedy Dzierżawca przystąpił do planowanych prac, część użytkowników „starego placu” założyła Stowarzyszenie Kupców „Stary Plac Tandeta”, które rozpoczęło starania o zmianę ustalonego projektu zagospodarowania placu.

Odnosząc się do szczegółowych pytań Pana Radnego, uprzejmie informuję:

Ad 1.

Umowa dzierżawy targowiska została zawarta ze Spółką „Tandeta” w dniu 7 stycznia 1992 r. Podstawą do jej zawarcia było spełnienie obligatoryjnego warunku określonego w § 3 ust. 1 uchwały Nr XXIV/176/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 1991 r. w sprawie zawierania umów dzierżawy targowisk stanowiących własność Gminy Kraków, na okres przekraczający 3 lata oraz zasad ustalania kierunków działania Zarządu Miasta Krakowa w tym zakresie (z późn. zm.), tj. zrzeszenie się w „Spółce Kupców” co najmniej 51% kupców prowadzących działalność gospodarczą na danym targowisku. W skład Spółki „Tandeta” weszło ponad 70% kupców handlujących na targowisku przy ul. Krzywda w Krakowie (tj. 134 ze 183 kupców prowadzących w 1991 r. i wcześniej działalność na placu w obiektach handlowych). Spółka przedłożyła również wymagane dokumenty wymienione w § 3 ust. 2 wspomnianej uchwały.

Zaczerpany przez Pana Radnego fragment z tej uchwały dawał szansę przystąpienia do zawiązującej się Spółki również tym osobom prowadzącym na placu zarejestrowaną działalność gospodarczą (kupców), którzy nie posiadali lokalizacji. Sytuacja taka mogła mieć miejsce tylko w okresie tworzenia się Spółki, a więc w roku 1991. Po zawarciu umowy dzierżawy w dniu 7 stycznia 1992 r. przystąpienie do Spółki było możliwe pod warunkiem zaistnienia woli przyjęcia nowego wspólnika przez samą Spółkę. Zawarta w 2002 r. długoterminowa umowa dzierżawy ze Spółką „Tandeta” stanowiła faktyczne przedłużenie umowy dzierżawy zawartej z tą samą Spółką w 1992 r. Podstawą zawarcia tej umowy była promesa wydana uchwałą Nr 1673/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 11 grudnia 2000 r. (z późn. zm.) i spełnienie określonych w niej warunków, tj.:

- przedstawienie gwarancji finansowych na realizację inwestycji w wysokości 2.000.000 zł (środki własne), w nieprzekraczalnym terminie do 30 września 2001 roku,
- przedłożenie do 30 września 2001 roku pełnej dokumentacji projektu modernizacji oraz harmonogramu robót,
- zobowiązanie się Spółki do wykonania inwestycji w ciągu czterech lat od uzyskania pozwolenia na budowę.

Ad 2.

Umowa dzierżawy targowiska uprawnia Dzierżawcę do określenia i poboru opłat za urządzenia i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska. Jednocześnie zobowiązuje ona także Dzierżawcę do uzgadniania z Wydierżawiającym jej wysokości. Nie zobowiązuje go natomiast do rozliczania się z wysokości uzyskanego z tego tytułu przychodu ani też do informowania Wydierżawiającego o przeznaczeniu tych środków.

Ad 3 i 4.

Aby właściwie zrozumieć przytoczone stwierdzenie, informuję uprzejmie, że podejmowane w przedmiotowej sprawie decyzje mają służyć zaspokajaniu potrzeb, w miarę możliwości, wszystkich mieszkańców. Podkreślam, że Stowarzyszenie Kupców Stary Plac „Tandeta” nie jest, wbrew stwarzanym przez siebie pozorom, reprezentantem wszystkich osób handlujących na niezmmodernizowanej dotąd części targowiska. Swoją działalność prowadzi tam przynajmniej kilkadziesiąt osób, które nie będąc współnikami Spółki „Tandeta”, nie są również członkami Stowarzyszenia. O konieczności przedstawienia gwarancji finansowych Stowarzyszenie zostało poinformowane jedynie w kontekście ewentualnego oddania mu w poddzierżawę niezmmodernizowanej dotąd części targowiska. Przedstawienie takich gwarancji było niezbędne dla kontrasygnowania przez Gminę umowy poddzierżawy, którą mogłyby zawrzeć Stowarzyszenie i Spółka „Tandeta” i która uczyniłaby Stowarzyszenie inwestorem przebudowy tzw. „starego placu”. Ponieważ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki „Tandeta” nie wyraziło zgody na oddanie terenu w poddzierżawę, przedstawianie przez Stowarzyszenie gwarancji finansowych stało się dla Gminy bezprzedmiotowe.

Gmina Miejska Kraków nie oczekuje zatem od Stowarzyszenia Kupców Stary Plac „Tandeta” przedstawiania jakichkolwiek gwarancji finansowych, ponieważ w tej sytuacji nie jest ono inwestorem przebudowy targowiska.

Gmina Miejska Kraków nie czyni żadnych przeszkód ani też nie jest przeciwna temu, aby kupcy będący (lub niebędący) członkami Stowarzyszenia inwestowali w swoje miejsca pracy własne pieniądze. Gmina jednak nie jest inwestorem przebudowy targowiska „Tandeta”. Jest nim „Tandeta” Sp. z o.o., będąca samodzielną osobą prawną, spółką handlową, kapitałową, posiadającą ustawowe organy ze ściśle określonymi kompetencjami. Prezydent Miasta Krakowa, jako organ wykonawczy Gminy, nie dysponuje w aktualnym stanie prawnym uprawnieniami pozwalającymi na ingerowanie w sprawy dotyczące

działalności gospodarczej. Spółka Gmina nie ma prawa wskazywać ani narzucać inwestorowi przypadowy targowiska źródła jej finansowania. Tym bardziej, że w przypadku ewentualnego niewywiązania się przez dzierżawcę z zobowiązań umownych, nie będzie się on mógł tłumaczyć przeniesieniem tych zobowiązań na osoby trzecie.

Ad 5.

Zorganizowanie mediacji czy też jakiegokolwiek trójstronnego spotkania z udziałem przedstawicieli Gminy, Spółki „Tandeta” i Stowarzyszenia jest możliwe, ale strony konfliktu, czyli Stowarzyszenie i Spółka, do tej pory nie wypracowały przynajmniej zarysu porozumienia, które stałoby się punktem wyjścia do dalszej dyskusji przy udziale przedstawicieli Gminy.

Ad 6.

Lokalizację i parametry techniczne parkingów określa projekt budowlany, który jest zatwierdzany przez organ wydający decyzję pozwolenia na budowę. Wszystkie parkingi znajdujące się na targowisku „Tandeta” zostały wybudowane w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę nr 286/3A/2002 z dnia 21 marca 2002 r. Regulamin targowiska nie wskazuje ani też nie zakazuje żadnej konkretnej lokalizacji parkingów, bo nie jest to zadanie tego dokumentu. § 3 ust. 3 tegoż regulaminu stanowi jedynie, iż „zabrania się parkowania samochodów w sposób zakłócający ruch na targowisku lub w jego najbliższym sąsiedztwie”, czyli parkowania w miejscach, które nie są do tego celu przeznaczone. Za takie miejsca nie można uznać parkingów, które zostały wykonane na podstawie zatwierdzonego przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej projektu budowlanego.

Ad 7.

Przebudowa „starego placu” nie może się rozpocząć, ponieważ wciąż nie zakończyły się negocjacje pomiędzy Gminą a Spółką „Tandeta” na temat zmiany sposobu zagospodarowania tej części placu. Jediną podstawą do podjęcia przez Gminę tych negocjacji były postulaty zgłoszone przez Stowarzyszenie Kupców Stary Plac „Tandeta”. Zatem to właśnie Stowarzyszenie jest inicjatorem dyskusji, która odwleka w czasie przeprowadzenie modernizacji starego placu a zmieniające się stanowiska jego władz dotyczące oczekiwanego sposobu zagospodarowania „starego placu” (o czym świadczą chociażby 2 wnioski o wydanie warunków zabudowy – na halę jednokondygnacyjną i na zabudowę kontenerową w ciągach handlowych z zadaszonymi pasażami) z całą pewnością nie ułatwia Gminie zadania i nie służy przyspieszeniu prac. Umowa dzierżawy zobowiązuje dzierżawcę do zakończenia modernizacji targowiska z końcem 2008 roku, a mając na uwadze konieczność uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy i pozwolenia na budowę trudno spodziewać się zakończenia inwestycji wcześniej niż w ostatnim kwartale 2008 r.

Jak już wcześniej wspomniałem, w kwietniu 2006 r. Wydział Spraw Administracyjnych UMK zaproponował Stowarzyszeniu Kupców Stary Plac „Tandeta” oddanie terenu tzw. „starego placu” w poddzierżawę i zadeklarował wolę kontrasygnowania takiej umowy, która byłaby zawarta między Stowarzyszeniem a Spółką „Tandeta”. Umowa ta, zgodnie z życzeniem Stowarzyszenia, czyniłaby je inwestorem przebudowy tej części placu. Jednakże, wbrew składanym deklaracjom, Stowarzyszenie nie przedstawiło gwarancji zrealizowania inwestycji i wspólnicy Spółki „Tandeta” odrzucili w głosowaniu taką możliwość. Fakt ten nie oznacza definitywnie, że Stowarzyszenie nie będzie mogło współuczestniczyć w tym przedsięwzięciu. W tej sprawie powinno jednak porozumieć się z inwestorem. Gmina jest natomiast otwarta na wszelkie porozumienia pomiędzy obiema stronami i gotowa do zmiany obowiązującej umowy dzierżawy w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotowej części placu. Wydział Spraw Administracyjnych UMK doprowadził do aktualizacji użytków na działce nr 322/20, umożliwiając tym samym,

za wyjątkiem Spółki „Jak i Stowarzyszenia” skutecznie wnioskowane o wydanie warunków zabudowy. A właśnie fakt, iż w ewidencji gruntów działka nr 322/20 obejmowała także użytki „jak „pustwiska” i „wody stojące” zdecydował o odmowie wydania warunków zabudowy Spółce „Tandeta”.

Informuje uprzedmiot, iż w styczniu 2007 r., zgodnie z wnioskiem Stowarzyszenia, dokonałem również zmiany zasad pobierania opłaty targowej od kupców użytkujących wiaty na targowisku „Tandeta”. Zmiana ta skutkuje znacznym obniżeniem kosztów prowadzenia działalności dla członków Stowarzyszenia, ale też spadkiem dochodów Gminy z tego tytułu.

Doprowadzenie do rozwiązania sporu pomiędzy kupcami handlującymi na „Tandecie” nie jest sprawą prostą, bowiem wiąże się z jednostronną ingerencją Gminy w sferę przyjętych obopólnie zobowiązań cywilno-prawnych. Niemniej jednak działania dla wypracowania konsensusu będą dalej kontynuowane. Wydział Spraw Administracyjnych zorganizuje kolejne spotkanie wszystkich zainteresowanych dla omówienia przygotowanej przez Spółkę „Tandeta” zmienionej koncepcji zagospodarowania niezmodyfikowanej dotychczas części targowiska. O wynikach przeprowadzonych rozmów poinformuję Pana Radnego odrębnym pismem w terminie do 31 marca 2007 r.

PREZYDENT M. STOWARZYSZENIA

Janek Maciejowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Spraw Administracyjnych
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A a