



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.636.2015

Kraków, [3 LIP. 2015

Pan
Aleksander Miszański
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie klubu nocnego przy ul. Mikołajskiej 4 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 24 czerwca 2015 r., uprzejmie informuję,

Budynek położony przy ul. Mikołajskiej 4 w Krakowie stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, w imieniu i na rzecz której funkcję zarządcy sprawuje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto” spółka z o.o., z siedzibą w Krakowie, pl. Na Groblach 7. W budynku znajduje się sześć lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w odniesieniu do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego.

Jeden z gminnych lokali użytkowych usytuowany jest w poziomie piwnicy o powierzchni 280,90 m², a jego najemcą, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu 25 listopada 1997 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 26 czerwca 2000 r., z późn. zm.), z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu gastronomicznego, pozostaje Gastronomika Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron za wypowiedzeniem dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego (za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia) lub rozwiązana za porozumieniem stron. Ponadto umowa może zostać także wypowiedziana przez wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w enumeratywnie wyliczonych przypadkach, tj. jeżeli najemca:

- nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 4 ust. 2 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych według zasad określonych w § 4 ust. 4 umowy;
- wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
- dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie;
- podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody wynajmującego;
- bez zgody wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
- wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący,

przynajmniej jeden raz upomniał najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników;

- bez zgody wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego;
- nie wykonuje w lokalu użytkowym napraw, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1 lit. a-I umowy, o ile wynajmujący powiadomił najemcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw.

Przeprowadzone w dniach 20 i 24 czerwca 2015 r. kontrole mające na celu sprawdzenie czy najemca, tj. Gastronomia spółka z o.o., w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu zawartej z Gminą Miejską Kraków - Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie nie potwierdziły, aby lokal, o którym mowa, działał niezgodnie z treścią umowy najmu. Kontrola przeprowadzona w dniu 20 czerwca 2015 r. odbyła się ok. godz. 23⁰⁰ i trwała ok. 45 minut, natomiast kontrola przeprowadzona w dniu 24 czerwca 2015 r. odbyła się ok. godz. 21⁰⁰ i trwała ok. godziny.

W trakcie czynności kontrolnych pracownik Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w obu przypadkach, dokonał oględzin lokalu użytkowego. Po każdej z wizji została spisana notatka służbowa. Podczas kontroli przeprowadzonej w dniu 24 czerwca 2015 r. wykonano dokumentację fotograficzną oraz dokonano oględzin zaplecza oraz magazynów lokalu (nieдоступnych dla osób trzecich). W dniu 20 czerwca 2015 r. z uwagi na gości przebywających w pomieszczeniach lokalu użytkowego nie została sporządzona dokumentacja fotograficzna. W lokalu użytkowym przebywały osoby zatrudnione przez najemcę, tj. hostessy, kelnerki, barmanki, ochrona oraz klienci spółki. W trakcie czynności kontrolnych nie potwierdzono, aby lokal działał niezgodnie z zapisami umowy najmu. Kontrole będą kontynuowane.

Kwerenda akt przedmiotowego lokalu nie wykazała występowania jakichkolwiek skarg i interwencji na działalność realizowaną przez sp. z o.o. Gastronomia w lokalu użytkowym znajdującym się w budynku położonym przy ul. Mikołajskiej 4 w Krakowie, zarówno ze strony mieszkańców przedmiotowej kamienicy, jak i sąsiednich budynków.

Wobec powyższego, z uwagi na niestwierdzenie nieprawidłowości w wywiązywaniu się przez najemcę z postanowień umowy najmu, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie ma podstaw do podjęcia względem spółki z o.o. Gastronomia działań zmierzających do wypowiedzenia stosunku najmu.

Uprzejmie informuję, że w zasobach gminnych lokali użytkowych znajdują się lokale wynajmowane na działalność gastronomiczną, które funkcjonują w godzinach nocnych.

Otrzymują:

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

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

