



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0003.438 2011

Kraków, 24. 06. 2011

**Pani
Małgorzata Jantos
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie lokali użytkowych, usytuowanych w budynku mieszczącym się przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 8 czerwca 2011 r., uprzejmie informuję:

„Moliere” Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych Sp. z o.o. w Krakowie (wpisane do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000206934, posługujące się numerem identyfikacji podatkowej NIP 676-17-33-771, REGON 350713016), było najemcą trzech lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ulicy Szewskiej 4 w Krakowie, tj.:

- lokalu o powierzchni 65,40 m² usytuowanego na parterze, z wejściem z sieni, przydzielonego na podstawie uchwał Zarządu Miasta Krakowa nr 92/92 z dnia 27 lutego 1992 r. oraz nr 1159/2001 z dnia 6 sierpnia 2001 r.; umowa najmu zawarta została w dniu 3 grudnia 2001 r., na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni,
- lokalu o powierzchni 29,72 m² usytuowanego na parterze z wejściem od frontu, pozyskanego na podstawie uchwały nr 1431/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2000 r.; umowa najmu zawarta została w dniu 27 grudnia 2000 r., na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na prowadzenie impresariatu i obsługi widowni powstającej w piwnicy budynku Sceny „Centrum”,
- lokalu o powierzchni 301,60 m² usytuowanego w piwnicy, przydzielonego na podstawie uchwały nr 698/95 z dnia 31 lipca 1995 r., w której Zarząd Miasta Krakowa wyraził zgodę na przekształcenie piwnic węglowych lokatorskich na lokal użytkowy; umowa została zawarta w dniu 7 września 1995 r. na czas nieoznaczony.

W związku z nieuregulowaniem długu figurującego na koncie „Moliere” Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych Sp. z o.o. z tytułu wynajmu ww. trzech lokali użytkowych (pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu na jego spłatę), w wystosowanych przez ówczesnego administratora lokali (tj. Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych „Stare Miasto”, z siedzibą w Krakowie, plac Na Groblach 7) ostatecznych wezwaniach do zapłaty, administrator lokali rozwiązał ze Spółką umowy najmu ww. lokali użytkowych z dniem 30 września 2006 r., bez zachowania okresu wypowiedzenia. Do dnia 16 kwietnia 2010 r.

„Moliere” Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych Sp. z o.o. zajmowało ww. lokale bezumownie.

W związku z zaległościami utrzymującymi się na koncie lokalu użytkowego o powierzchni 65,40 m², do sądu zostały skierowane pozwy o zapłatę. W postępowaniu prowadzonym do sygn. akt:

- I Nc 599/03 - zasądzono kwotę główną 44 360,73 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi,
- I Nc 644/03 – zasądzono kwotę główną 32 562,85 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi,
- IC 1126/07 (IC 1125/07) – zasądzono kwotę główną 90 054,37 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi.

W związku z zaległościami figurującymi na koncie lokalu użytkowego o powierzchni 29,72 m² do sądu zostały skierowane pozwy o zapłatę. W postępowaniu prowadzonym do sygn. akt:

- IX GNc 1867/03 - zasądzono kwotę główną 63 899,83 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi,
- IC 1126/07 (IC 1125/07) - zasądzono kwotę główną 106 644,33 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi.

W przypadku zadłużenia figurującego na koncie lokalu użytkowego o powierzchni 301,60 m² również skierowano do sądu pozwy o zapłatę. W postępowaniu prowadzonym do sygn. akt:

- IX GNc 2025/03 - zasądzono kwotę główną 39 484,00 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi,
- I C 1174/09/S - zasądzono kwotę główną 34 059,94 zł z odsetkami do dnia zapłaty i kosztami sądowymi.

Łączna kwota wierzytelności głównej wynosi 411 086,05 zł z odsetkami do dnia zapłaty. Koszty postępowania sądowego stanowią kwotę 17 037 zł. Wszystkie tytuły wykonawcze zostały skierowane na drogę postępowania egzekucyjnego.

W dniu 16 kwietnia 2010 r. „Moliere” Centrum Kultury i Sztuki Osób Niepełnosprawnych Sp. z o.o. dobrowolnie przekazało za protokołem zdawczo-odbiorczym wszystkie trzy bezumownie użytkowane lokale Gminie Miejskiej Kraków (tj. Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie).

W postępowaniu aukcyjnym, które odbyło się dnia 30 lipca 2010 r. lokal użytkowy usytuowany przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie, o łącznej powierzchni 396,72 m², został skierowany do wynajęcia z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną oraz kulturalną na rzecz osób niepełnosprawnych. W postępowaniu tym zostały złożone cztery oferty. Do aukcji dopuszczono trzech oferentów, stawka wywoławcza wynosiła 40 zł za 1 m² netto. Aukcję wygrało Stowarzyszenie „Scena Moliere” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Kizewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę (wpisane do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000091910, posługujące się numerem identyfikacji podatkowej NIP 676-21-94-543, REGON 351155498). Drugim w kolejności

oferentem było Mojito Rafał Sternalski, Tomasz Smagacz Sp. j. Powyższe Stowarzyszenie nigdy wcześniej nie było najemcą lokalu użytkowego o pow. 396,72 m², usytuowanego w budynku mieszczącym się przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie.

W przeprowadzonej licytacji stawka czynszowa najmu netto ustalona została w wysokości 75 zł za 1 m². Po dopełnieniu niezbędnych formalności umowa najmu z ww. Stowarzyszeniem została w dniu 5 sierpnia 2010 r. zawarta na czas nieoznaczony. Najemca uzyskał zgodę na stosowanie w miejsce czynszu stawki eksploatacyjnej na okres 45 dni liczonych od dnia podpisania umowy najmu, na czas wykonywania w lokalu prac remontowych. Powyższy czasokres stawki eksploatacyjnej został przedłużony o kolejne 45 dni, tj. do dnia 2 listopada 2010 r. Ponadto najemca uzyskał zgodę na podnajem – na czas nieoznaczony - części lokalu użytkowego o powierzchni 29,72 m² na rzecz Pana Ali Hatama oraz Pani Wiesławy Fijołek-Hatam działających w spółce cywilnej „Besmaja” oraz metrażu 168,64 m² na rzecz Restauracji Moliere BIS Sp. z o.o., reprezentowanej przez Pana Artura Dziurmana, Członka Zarządu. Podnajmy te dotyczą prowadzenia działalności gastronomicznej.

Najemca uzyskał również zgodę na sprzedaż w przedmiotowym lokalu użytkowym napojów alkoholowych, pod warunkiem uzyskania stosownego zezwolenia ze strony Wydziału Spraw Administracyjnych UMK (aneks nr 3 z dnia 8 października 2010 r.).

W dniu 29 listopada 2010 r. do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wpłynął wniosek Stowarzyszenia „Scena Moliere” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Krzewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę z prośbą o zaliczenie części wpłaconej kaucji na poczet bieżącego zadłużenia.

Według stanu na dzień 30 listopada 2010 r. zadłużenie wynosiło 20 253,63 zł. Kwota ta, zgodnie ze złożonym wnioskiem, została przeksięgowana na rachunek bieżący Stowarzyszenia w dniu 3 grudnia 2010 r. Do dnia 20 stycznia 2011 r. wskazana wyżej kwota kaucji nie została uzupełniona. Wobec powyższego, pismem z dnia 7 grudnia 2010 r., znak EU-4-441-2547/10, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie skierował do najemcy stosowne wezwanie w tym zakresie. Termin uzupełnienia kaucji upłynął w dniu 11 stycznia 2011 r.

W związku z zadłużeniem figurującym na koncie wynajmowanego przez Stowarzyszenie lokalu użytkowego, wynoszącym według stanu na dzień 1 stycznia 2011 r. 25 724,65 zł, w dniu 20 stycznia 2011 r. do ww. podmiotu wystosowane zostało wezwanie do zapłaty ww. kwoty, na którą składało się:

- 25 454,19 zł - z tytułu opłat za korzystanie z lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela,
- 270,46 zł - z tytułu odsetek za zwłokę.

Wobec zaliczenia pozostałej części kaucji (w wysokości 69 008,37 zł) na poczet zaległości czynszowych powstałych w związku z najmem ww. lokalu użytkowego, Zarząd Budynków Komunalnych pismem z dnia 9 marca 2011 r., znak EU-4-441-2547/10 wezwał Stowarzyszenie do jej uzupełnienia w terminie 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania pisma. W niniejszej korespondencji zawarta została informacja, że zgodnie z § 7 ust. 4 pkt 11 umowy najmu, nieuzupełnienie kaucji w ww. terminie stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Termin uzupełnienia kaucji upłynął bezskutecznie w dniu 16 kwietnia 2011 r. Wobec powyższego do ww. podmiotu, skierowane zostało oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, wraz z prośbą o bezzwłoczne przekazanie lokalu opróżnionego z osób

i rzeczy w terminie 7 dni kalendarzowych, liczonych od daty otrzymania przedmiotowego oświadczenia (pismo z dnia 19 maja 2011 r.). W związku z nieprzekazaniem lokalu podjęte zostały czynności mające na celu skierowanie sprawy o eksmisję Stowarzyszenia z ww. lokalu na drogę postępowania sądowego. Jednocześnie ZBK od dnia 25 maja 2011 r. nalicza opłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 200 % czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu – na podstawie noty księgowej oraz za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez ZBK – na podstawie faktury VAT.

Informuję uprzejmie, że stanowisko Gminy Miejskiej Kraków dotyczące zarówno braku możliwości renegotjacji warunków umowy, jak i niewyrażenia zgody na prolongowanie terminu spłaty zadłużenia, przedstawione zostało przez Panią Elżbietę Łęcznarowicz, Zastępcę Prezydenta Miasta Krakowa w trakcie spotkania, które odbyło się z władzami Stowarzyszenia w dniu 13 kwietnia 2011 r.

Według stanu na dzień 31 maja 2011 r. zadłużenie Stowarzyszenia „Scena Moliere” Krakowskie Centrum Współpracy Teatralnej z Zagranicą oraz Krzewienia Zasad Integracji Społecznej poprzez Sztukę z tytułu korzystania z lokalu przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie wynosi 123 269,71 zł. Na powyższe zadłużenie składają się kwoty:

- 120 085,15 zł – tytułem należności głównej,
- 3 184,56 zł – tytułem odsetek od nieterminowych wpłat.

W przypadku nieuregulowania zaległości występujących na koncie przedmiotowego lokalu ZBK wystąpi na drogę postępowania sądowego o zapłatę zaległych należności.

Z UP. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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