



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.61.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zagrożonego zamknięciem sklepu „Cepelix”, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 21 stycznia 2025 r., uprzejmie informuję.

Osoby działające w spółce cywilnej pn. F.H. „CEPELIX” wynajmują gminny lokal użytkowy o powierzchni 267,59 m² (w tym pomieszczenia usytuowane w poziomie piwnicy o powierzchni 86,25 m²) położony w budynku na os. Centrum B1 w Krakowie, na podstawie umowy najmu lokalu zawartej 4 czerwca 1992 r. Zgodnie z ww. umową, która zawarta została na czas nieoznaczony, w lokalu prowadzona jest sprzedaż artykułów przemysłowych oraz art. rękodzieła ludowego i artystycznego. Pierwszym użytkownikiem lokalu był Związek Spółdzielni Rękodzieła Ludowego i Artystycznego Cepelia. Przedmiotowy lokal znajduje się w prestiżowym miejscu Nowej Huty, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, objętym przepisami uchwały nr XXIX/757/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Nowa Huta oraz uznanym za pomnik historii rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 stycznia 2023 r. Zachowany oryginalny wystrój wnętrza oraz wyposażenie stanowią przykład unikatowego wzornictwa z okresu powstawania Nowej Huty jako nowej dzielnicy Krakowa. Oryginalne meble, ceramika na suficie oraz żyrandole zostały zaprojektowane i wykonane specjalnie do tego lokalu. Wyposażenie lokalu to zbiór artefaktów związanych z historią powstania Nowej Huty, a zarazem niepowtarzalnych eksponatów polskiego rękodzieła. Całość wyposażenia stanowi dobro kultury, szczególnie ważne dla lokalnej społeczności.

Mając na względzie ww. okoliczności obowiązujące najemcę stawki czynszowe najmu netto nie były urynkawiane przez cały okres trwania najmu. Wynajmujący na przestrzeni lat dokonywał jedynie waloryzacji obowiązujących stawek czynszowych, co znajduje uzasadnienie w wiążącej strony umowie najmu oraz przepisach prawa miejscowego. W trakcie akcji urynkowania stawek czynszowych za najem lokali wchodzących w skład zarządzanego/administrowanego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zasobu w 2011 r., z uwagi na znaczenie lokalu dla historii Nowej Huty, obowiązujące wówczas najemcę stawki czynszowe (22,13 zł/m² parter i 11,06 zł/m² piwnica) pozostały na niezmiennym, tj. dotychczasowym poziomie pomimo faktu, że kształtowały się one poniżej najniższej stawki wynikającej ze sporządzonej wówczas opinii rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z przedmiotową opinią najniższa stawka powinna wtedy wynosić 32,48 zł/m² netto za powierzchnię parteru oraz 11,37 zł/m² netto za powierzchnię piwnicy.

Obowiązujące aktualnie najemcę stawki czynszowe, tj. 34,76 zł/m² za powierzchnię parteru oraz 17,38 zł/m² za powierzchnię piwnicy są najniższe ze stawek naliczanych najemcom gminnych lokali użytkowych usytuowanych w budynku na os. Centrum B1 w Krakowie, w których prowadzona jest sprzedaż artykułów przemysłowych, natomiast stawka najmu za powierzchnię parteru lokalu jest niższa niż minimalna stawka wyjściowa do licytacji w trybie aukcji dla tego rodzaju działalności, tj. 35 zł/m² netto.

Podczas prowadzonych rozmów i spotkań najemcy gminnych lokali użytkowych, podkreślają znaczenie rosnących kosztów opłat za media, szczególnie energii elektrycznej czy gazu, na których wysokość Gmina Miejska Kraków nie ma wpływu.

W zasobie użytkowym Gminy Miejskiej Kraków możliwość obniżenia obowiązujących najemcę lokalu użytkowego stawek czynszowych ma charakter czasowy i dotyczy określonych w przepisach prawa przypadków, związanych z ograniczeniami w prowadzeniu działalności, jak np. remont pasa drogowego, remont lokalu czy remont elewacji budynku, w którym lokal jest usytuowany, bądź też sytuacji nadzwyczajnych. Najemca ww. lokalu niejednokrotnie korzystał z możliwości czasowego obniżenia obowiązujących stawek najmu:

- w 2014 r. oraz 2015 r. z uwagi na remont pasa drogowego wokół Placu Centralnego, który generował trudności w prowadzeniu w lokalu działalności, obowiązujące wówczas stawki czynszowe najmu zostały obniżone o 20% co dało łączną kwotę ulgi ponad 8000 zł,
- w czasie pandemii COVID-19, najemca otrzymał obniżkę czynszu w wysokości blisko 69 000 zł.

W związku z sygnalizowanymi trudnościami w prowadzeniu działalności gospodarczej, na spotkaniu, które miało miejsce w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie 16 października 2023 r., najemcy przedstawione zostały dopuszczalne prawem rozwiązania, które docelowo umożliwiłyby obniżenie miesięcznych naliczeń czynszowych (podział lokalu, podnajem części lokalu). Stosownie do złożonego wówczas oświadczenia, najemca rozważył zagospodarowanie części lokalu na galerię, w tym ewentualnie we współpracy z instytucją miejską. Na żadną jednak ze złożonych propozycji najemca ostatecznie się nie zdecydował.

Ponadto, w związku z przeprowadzonym przez najemcę remontem części lokalu, wszczęta została procedura udzielenia mu ulgi czynszowej, polegającej na obniżce stawki czynszowej do poziomu kosztów eksploatacyjnych. Z uwagi na nieprzedłożenie przez najemcę dokumentów stanowiących podstawę jej przyznania (protokoły odbioru prac, faktury, rachunki itp.) i niezłożenie wyjaśnień w kwestii rozbieżności w zakresie czasokresu prowadzenia prac remontowych, nie było podstaw do obniżenia obowiązujących naliczeń czynszowych.

Najemca złożył do Prezydenta Miasta Krakowa wniosek o możliwość uznania realizowanej przez niego działalności w lokalu, jako branży chronionej i zanikającej. Jednak samodzielny wniosek najemcy był niezgodny z zasadami funkcjonującego w Krakowie Programu Gospodarczego Wspierania Przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających, przyjętego uchwałą nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. Ponadto, aby w lokalu mogła obowiązywać niższa stawka czynszu najmu w oparciu o program gospodarczy wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających, konieczne byłoby przeznaczenie przedmiotowego gminnego lokalu użytkowego do wynajęcia w drodze aukcji celowej, po uprzednim rozwiązaniu umowy najmu lokalu oraz jego opróżnieniu. Potencjalne przeznaczenie omawianego lokalu do wynajęcia w powyższym trybie nie daje gwarancji, że aukcja, do której skierowany zostanie lokal użytkowy rozstrzygnie się na korzyść aktualnego najemcy (jeśli brałby on udział w postępowaniu) lub też wylicytowana stawka czynszowa najmu netto będzie niższa od dotychczas uiszczanej, bowiem o poziomie czynszu decydować będą aktualnie panujące warunki rynkowe, a stawka czynszowa najmu netto dla działalności zaliczanej do branż chronionych i zanikających jest jedynie minimalną stawką dla określenia ceny wywoławczej w aukcji.

Należy również podkreślić, że w przypadku organizacji aukcji celowej rodzaj działalności w lokalu zostałby zawężony jedynie do sprzedaży art. rękodzieła ludowego i artystycznego, bez możliwości sprzedaży innych artykułów przemysłowych, co ma miejsce aktualnie. Ponadto lokale użytkowe wynajmowane na cele branż chronionych i zanikających nie mogą być podnajmowane na inne cele ani sprzedawane przez Gminę Miejską Kraków. Tymczasem najemca korzystał z możliwości podnajmu lokalu oraz ponawia wnioski o jego sprzedaż. W latach 2002-2020 część lokalu o łącznej powierzchni 103,76 m² (w tym 42,93 m² powierzchnia piwnicy) była przez najemcę, za zgodą Gminy Miejskiej Kraków, podnajmowana podmiotowi trzeciemu z przeznaczeniem na działalność komercyjną (Salon sprzedaży Orange oraz magazyn). Podnajem został zakończony 31 marca 2020 r. Przychód z tytułu podnajmu w ostatnim roku podnajmu wynosił 1768 zł netto miesięcznie, natomiast w skali całego okresu podnajmu - około 285 000 zł netto. Aktualnie podnajmowana wcześniej za zgodą Gminy Miejskiej Kraków część lokalu jest jedynie w niewielkim stopniu zagospodarowana przez najemcę. Jest tam znikoma ilość towaru przeznaczonego do sprzedaży. W zakresie natomiast ponawianego przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu, po uzyskaniu opinii merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa, Gmina Miejska Kraków uznała, że lokal ten powinien pozostać w zasobie gminnym, gdyż tylko w taki sposób Gmina może skutecznie wpływać na utrzymanie wyglądu oraz funkcję lokalu, który stanowi element wspólnego dziedzictwa zarówno w wymiarze materialnym (wystrój i wyposażenie), jak i niematerialnym (niezmieniona funkcja wpisana w krajobraz kulturowy Nowej Huty).

Reasumując, możliwe zgodnie z obowiązującymi regulacjami instrumenty prawne pozwalające na zmniejszenie kosztów prowadzenia działalności zostały zaproponowane przedsiębiorcy wynajmującemu przedmiotowy lokal, tj. wyrażenie zgody na podnajem do 50% powierzchni lokalu oraz obniżenie czynszu najmu w związku z prowadzonym przez najemcę remontem części lokalu. Najemca nie zdecydował się jednak na skorzystanie z żadnej z tych propozycji. Nie złożył wniosku o wyrażenie zgody na podnajem części lokalu, co biorąc pod uwagę stosunkowo mało intensywne wykorzystanie tej powierzchni przez najemcę wydaje się rozwiązaniem korzystnym. Najemca nie uzupełnił również dokumentów niezbędnych do procedowania wniosku o obniżenie czynszu w związku z remontem, co nie pozwoliło na udzielenie mu tej ulgi.

z up. PREZYDENTA MIASTA
Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
3. Wydział ds. Przedsiębiorczości i Innowacji
4. Wydział Podatków i Opłat
5. Wydział Kultury
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa