PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.843.2025

Pan
Łukasz Maślona
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przedstawienia szczegółowej informacji dotyczącej podniesienia czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości na rzecz Niepublicznego Przedszkola „Iskierka", przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 15 września 2025 r., uprzejmie informuję.

Zabudowana nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków, składająca się z działki nr 448/1 o powierzchni 0,3716 ha obręb 3 Krowodrza, położona przy ul. Staffa 6 od 2004 r. jest wydzierżawiana przez Gminę Miejską Kraków w celu prowadzenia przedszkola niepublicznego. Pierwsza umowa dzierżawy tej nieruchomości została zawarta w dniu 30 sierpnia 2004 r. Podstawą zawarcia tej umowy była podjęta przez Radę Miasta Krakowa w dniu 12 maja 2004 r. uchwała nr XLVII/452/04, na mocy której (w związku z niżem demograficznym) postanowiono o likwidacji Przedszkola nr 58 z rekomendacją wydzierżawienia nieruchomości na okres 5 lat osobie, która złożyła deklarację o prowadzeniu na tej nieruchomości przedszkola niepublicznego. W zawieranych umowach dzierżawca zobowiązał się, że będzie odpowiadał za stan techniczny obiektu znajdującego się na przedmiocie dzierżawy i w tym celu będzie dokonywał na własny koszt konserwacji, napraw i remontów przedmiotu dzierżawy związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy oraz niezbędnych dla jego zachowania w stanie niepogorszonym. W umowach dzierżawca zrzekł się roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na przedmiocie dzierżawy.

Ostatnia umowa dzierżawy ww. nieruchomości została zawarta w dniu 30 sierpnia 2023 r. i obowiązywała do 31 sierpnia 2025 r. W umowie dzierżawy czynsz ustalony został na kwotę 10 557,36 zł na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 26 kwietnia 2019 r. operatu szacunkowego. Czynsz podlegał corocznej waloryzacji. Od lutego 2025 r. i na dzień zakończenia umowy wynosił 12 184,29 zł + 23% VAT (brutto 14 986,68 zł).

Wnioskiem z dnia 6 lutego 2025 r. Przedszkole Niepubliczne „Iskierka" wystąpiło o zawarcie nowej umowy dzierżawy nieruchomości przy Staffa 6 na okres 3 lat.

W dniu 4 lutego 2025 r. odbyło się spotkanie z udziałem Pani Marii Klaman, Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa oraz przedstawicieli Wydziału Edukacji i Projektów Edukacyjnych UMK i Wydziału Skarbu Miasta UMK, podczas którego ustalono, że nie ma przeszkód, aby Gmina Miejska Kraków nadal wydzierżawiała nieruchomość przy ul. Staffa 6 pod przedszkole. Ponadto uzgodniono, że ustalenie czynszu dzierżawnego w nowej umowie dzierżawy nastąpi na podstawie sporządzonej do tego celu wyceny.

Wobec tego na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków w dniu 2 lipca 2025 r. został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy, w którym wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę ww. nieruchomości określona została na kwotę 28 825,00 zł.

Na spotkaniu w Wydziale Skarbu Miasta w dniu 25 lipca 2025 r. oraz w piśmie z dnia 7 sierpnia 2025 r. Dyrekcja Przedszkola Niepublicznego „Iskierka" wniosła zastrzeżenia do ww. operatu oraz przedłożyła wycenę sporządzoną przez innego rzeczoznawcę. Po zapoznaniu się z tymi zarzutami rzeczoznawca majątkowy, który sporządzał wycenę na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków, nie znalazł podstaw do zmiany treści swojego operatu i podtrzymał oszacowaną wysokość czynszu za dzierżawę ww. nieruchomości.

W świetle art. 157 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego nie może stanowić wykonanie wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego przez innego rzeczoznawcę majątkowego. Ponadto zgodnie ze stanowiskiem Najwyższej Izby Kontroli wycena sporządzona na zlecenie innego niż Gmina podmiotu nie może być wykorzystana na potrzeby czynności prawnej przez podmiot publicznoprawny gospodarujący zasobem nieruchomości.

W związku z powyższym oraz brakiem akceptacji w przedmiocie wysokości przewidzianego do zapłaty czynszu dzierżawnego, w dniu 16 września 2025 r. odbyło się kolejne spotkanie w Wydziale Skarbu Miasta UMK z Panią Dyrektor Przedszkola Niepublicznego „Iskierka", podczas którego ustalono, że Wydział Skarbu Miasta UMK ponownie przeanalizuje kwestię warunków zawieranych umów dzierżawy i możliwości prawne zastosowania czynszu w wysokości innej niż wynikająca z wyceny. Ponadto uzgodniono, że Dyrekcja Przedszkola przedstawi do Wydziału Skarbu Miasta pismo w przedmiocie nowej propozycji warunków zawarcia umów. Termin kolejnego spotkania został ustalony na połowę października.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia aktualnie prowadzone są czynności mające na celu wypracowanie kompromisowego i spójnego z przepisami prawa zakończenia powstałego sporu na tle wysokości przewidzianego do zapłaty czynszu dzierżawnego. Prowadząc ustalenia uwzględniana jest okoliczność podnoszona przez Pana Radnego, że placówki przedszkolne pełnią istotną rolę w funkcjonowaniu mieszkańców wspólnoty, jak również fakt, że Przedszkole Niepubliczne „Iskierka" posiada wśród rodziców wysoką ocenę jego działalności.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-09-30 10:36

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Edukacji i Projektów Edukacyjnych
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa