PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.477.2024 Kraków, 13.09.2024 r.

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie przeprowadzenia kontroli gospodarki finansowej i majątkowej MOCAK-u i Bunkra Sztuki, przekazaną przez Panią Iwonę Chamielec, Wiceprzewodniczącą Rady Miasta Krakowa 6 września 2024 r. uprzejmie informuję.

Galeria Sztuki Współczesnej „Bunkier Sztuki"

Czynsz najmu uiszczany na rzecz Galerii w związku z najmem ogródka kawiarniano -artystycznego wynosi obecnie 45 502,33 zł netto (plus należny podatek VAT) miesięcznie. Czynsz został określony w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. Łukasza Bełtowskiego, posiadającego uprawnienia zawodowe nr 5052, wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Krakowie z zakresu szacowania nieruchomości. Nieruchomość, na której funkcjonuje kawiarnia pozostaje w użytkowaniu wieczystym tej instytucji kultury.

Niezależnie od zapłaty czynszu najemca obowiązany jest do pokrywania kosztów podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste, a także opłat za dostarczane media. Najemca zgodnie z umową partycypuje również w kosztach utrzymania budynku (koszty przeglądów okresowych, koszty eksploatacyjne, koszty sprzątania części wspólnych).

Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy łączącej Galerię i najemcę, czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 lutego każdego następującego po sobie roku obowiązywania umowy o wartość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszanym przez Prezesa GUS. Niezależnie od waloryzacji, Galeria jest uprawniona do aktualizacji stawki czynszu względem stawek rynkowych po upływie pierwszych 5 lat obowiązywania umowy.

W Prokuraturze Rejonowej Kraków-Śródmieście Zachód w Krakowie toczyło się postępowanie w sprawie możliwości popełnienia przestępstwa m.in. w związku z zawarciem umowy najmu powierzchni użytkowej z 8 lutego 2024 r. Organy ścigania, po wnikliwej analizie

zgromadzonego przez siebie materiału dowodowego, odmówiły wszczęcia śledztwa. Stwierdzono, że zawarta umowa najmu jest standardową umową zawieraną w tego rodzaju stosunkach gospodarczych, a kwoty czynszu zostały ustalone na podstawie opinii rzeczoznawcy, która spełnia kryteria rzetelności, jest pełna, jasna i nie zawiera sprzeczności. Prokuratura tym samym nie dopatrzyła się działań prowadzących do naruszenia interesów majątkowych instytucji.

Muzeum Sztuki Współczesnej MOCAK

Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie MOCAK jest najemcą budynków przy ulicy Lipowej 4 z przeznaczeniem na działalność Muzeum, na podstawie umowy zawartej 1 marca 2011 r. z Gminą Miejską Kraków - Zarządem Budynków Komunalnych.

Stosownie do treści zarządzeń nr 2973/2010 Prezydenta Miasta Krakowa *w sprawie przeznaczenia budynku użytkowego o powierzchni 9.261,53 m^2 położonego przy ul. Lipowej 4 w Krakowie, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na rzecz Muzeum Sztuki Współczesnej w Krakowie, z siedzibą w Krakowie przy ul. Rzeźniczej 2a* oraz 512/2011, MOCAK uzyskał uprawnienie do podnajęcia części nieruchomości pod warunkiem uwzględnienia stawki czynszu najmu netto z tytułu podnajmu w wysokości nie niższej niż stawka czynszowa najmu netto obowiązująca MOCAK. Czynsz musi i musiał być w całości przeznaczany na działalność statutową Muzeum.

Prezydent Miasta był uprawniony do wydania takiego zarządzenia na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. u z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) i w związku z uchwałą nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. *w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.* Zgodnie z § 5 ust. 2 ww. umowy najmu Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w trybie aneksu do umowy najmu, wyraża zgodę na podnajem części lokalu osobie trzeciej (wraz z analizą dochodową i akceptacją zastosowanych stawek czynszu za podnajem).

MOCAK ogłosił 1 lipca 2013 r. na swojej stronie internetowej i przeprowadził konkurs ofert na prowadzenie działalności w lokalu kawiarni Muzeum. Ogłoszenie o konkursie wraz z załącznikami udostępnione było na stronie ww. Muzeum przez okres 30 dni. Zamówiono również 3 emisje ogłoszenia w małopolskim wydaniu Gazety Wyborczej - odpowiednio 4, 8 i 9 lipca 2013 r. W trakcie konkursu wpłynęła jedna oferta.

W dniu 2 września 2013 r. została zawarta warunkowa umowa podnajmu lokalu (na okres 5 lat od 1 października 2013 r.) z Fabryką Wityński, Żakowski s.c. W dniu 3 września 2013 r. został złożony wniosek o wyrażenie zgody przez ZBK na podnajem lokalu kawiarni wraz z przekazaniem kopii zawartej umowy. Zgoda została udzielona (aneks nr 5 z 23 września 2013 r.).

W związku z upływem czasu, na który została zawarta umowa podnajmu, w odpowiedzi na wniosek Muzeum z 14 sierpnia 2018 r., 21 września 2018 r. ZBK wyraził zgodę na kontynuację umowy najmu z dotychczasowym najemcą (na kolejne 5 lat). Ponadto, po przeprowadzonej analizie, zaakceptował ustalone stawki podnajmu (pismo ZBK nr NU-13-441-2978/10 z 21 września 2018 r.). W dniu 1 października 2018 r. zawarto umowę podnajmu lokalu na okres 5 lat.

W 2020 r., za zgodą ZBK dokonano cesji umowy najmu, w związku ze zmianą formy prowadzonej przez podnajemcę działalności na MOCAK CAFE Wityński Żakowski s.j.

W związku z upływem czasu, na który została zawarta umowa podnajmu, w odpowiedzi na wniosek Muzeum z 24 sierpnia 2023 r., 25 września 2023 r. ZBK wyraził zgodę na kontynuację umowy najmu z poprzednim najemcą (na kolejne 5 lat) oraz po analizie

zaakceptował ustalone stawki podnajmu (pismo ZBK nr NU-13-441-2978/10 z dnia 25 września 2023 r.) i podpisano aneks nr 10 do umowy najmu z 1 marca 2011 r. W dniu 30 września 2023 r. zawarto umowę podnajmu lokalu na okres kolejnych 5 lat.

Umowy podnajmu zawierają mechanizm corocznej waloryzacji czynszu najmu, analogiczny do waloryzacji czynszu płaconego przez Muzeum na rzecz ZBK.

Przedmiotowy lokal posiada znaczne ograniczenia w zakresie możliwości jego wykorzystania, w tym wynikające z zakresu umowy najmu zawartej pomiędzy Muzeum a ZBK, oraz godziny funkcjonowania ograniczone do godzin funkcjonowania Muzeum. Jego usytuowanie w ramach budynku Muzeum, od którego dzieli go wyłącznie szklana szyba, uniemożliwia traktowanie go na równi z niezależnymi lokalami użytkowymi, czynnymi do późnych godzin wieczornych, a działającymi w okolicy.

Czynsz najmu uiszczany przez ajenta na rzecz Muzeum wynosi obecnie 4 408,97 zł netto + należny podatek VAT. Najemca dodatkowo ponosi koszty: ogrzewania, wody, prądu, wywozu śmieci oraz koszty zapewnienia porządku w toaletach i konserwacji urządzeń sanitarnych.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności nie ma potrzeby przeprowadzania wnioskowanej przez Pana Radnego kontroli.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Kontroli Wewnętrznej i Ewidencji Mienia
3. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa