



Polemika z „Dziennikiem Polskim” w sprawie lokalu po Zalipiankach

2017-01-17

Redaktorzy „Dziennika Polskiego” Małgorzata Mrowiec i Arkadiusz Maciejowski podjęli się trudnego zadania, jakim było opisanie sytuacji gminnego lokalu przy ul. Szewskiej 24, szerzej znanego jako Zalipianki. Ten wspólny trud zmaterializował się w opublikowanym w „Dzienniku Polskim” z 16 stycznia artykule prasowym, w którym roi się od niepełnych i nieprecyzyjnych informacji, insynuacji i niedomówień. Przykładem twórczej inwencji i braku obiektywizmu autorów tekstu jest już sam tytuł artykułu, zawierający stwierdzenie o rzekomym przejęciu lokalu po Zalipiankach. Takie sformułowanie wprowadza czytelników w błąd i ma na celu wzbudzenie sensacji. Jest to niczym nieuzasadniona manipulacja.

Zastrzeżenia i podejrzenia co do tego, że artykuł może być pisany pod określoną tezę, budził już sam sposób zbierania informacji przez autorów artykułu. Sugerowała to treść kierowanych przez redaktor Mrowiec pytań i fakt, że nie poczekano na odpowiedzi. Tak skomplikowana materia wymagała czasu na przygotowanie rzetelnych odpowiedzi, a tymczasem redaktor pisząca postawiła Zarząd Budynków Komunalnych pod presją, stosując swego rodzaju szantaż. Na prośby o wydłużenie czasu do rozsądnych ram uzyskaliśmy informację, że jeżeli w ciągu paru godzin nie prześlemy stanowiska, artykuł ukaże się bez naszych wyjaśnień. Co więcej, zabrakło ze strony dziennikarzy piszących o zabytkowym lokalu kontaktu z służbami Konserwatora Wojewódzkiego. Materiał zebrany w sprawie miał jedynie służyć udowodnieniu tezy z góry założonej przez dziennikarzy. Osąd o remoncie zabytkowego lokalu wysnuty został z wizji, jaką prawdopodobnie przeprowadzili dziennikarze osobiście, spoglądając do wnętrza lokalu przez zaklejone folią zabezpieczającą okna.

Ponieważ materiał, który ukazał się w „Dzienniku Polskim”, pełen jest nieprecyzyjnych i nierzetelnych informacji, Czytelnikom należy się precyzyjna i obiektywna wiedza na ten temat.

Lokal użytkowy przy ul. Szewskiej 24 w Krakowie (dawne Zalipianki) wynajęty został w drodze aukcji celowej przeprowadzonej w dniu 29.05.2015 r., a nie – jak sugerują autorzy artykułu w tytule – „przejęty.” Aukcja to tryb konkurencyjny, którego obowiązek wynika zarówno z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i z obowiązujących przepisów prawa miejscowego, tj. uchwały Rady Miasta Krakowa i wydanego w celu wykonania jej zapisów zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa. Do aukcji mógł przystąpić każdy podmiot spełniający kryteria przedmiotowe, których celem była ochrona dotychczasowego profilu lokalu i jego regionalności. Dlatego lokal stanowił przedmiot aukcji celowej polegającej na ograniczeniu prowadzonej w lokalu działalności do działalności gastronomicznej, nawiązującej tematycznie (w zakresie wystroju wnętrza oraz proponowanego menu) do tradycji regionu małopolskiego.

Wyłoniony w tym trybie podmiot – zwycięzca aukcji (który w przebiegu licytacji zaproponował najwyższą stawkę czynszową) – zawarł umowę najmu za stawkę czynszową najmu netto w wysokości 137,00 zł za powierzchnię 216,47 metrów kwadratowych, usytuowaną na parterze budynku, oraz za stawkę czynszową najmu netto w wysokości 34,25 zł za powierzchnię 129,57 metrów kwadratowych, usytuowaną na poziomie piwnicy, co daje przypis miesięczny w kwocie brutto 41.935,82 zł. Pomimo tego, że autorzy artykułu posiadali pełną pisemną informację w powyższym zakresie, w artykule znalazło się stwierdzenie cyt. „dlaczego akurat tę firmę wyłoniono (oferentów było czterech)”. To kolejny przykład na to, że autorzy mieli na celu wzbudzenie sensacji, ponieważ byli w pełni świadomi faktycznego stanu rzeczy.



Ponadto sposób formułowania wątpliwości w zakresie przeprowadzonego w lokalu remontu nosi znamiona manipulacji. Należy zaznaczyć, że w przypadku lokali i nieruchomości znajdujących się w centrum Krakowa – w większości objętych ochroną konserwatorską – które nie spełniają w większości aktualnie wymaganych norm i przepisów technicznych, a które wymagają często uzyskiwania indywidualnych odstępstw od ogólnych warunków technicznych, proces pozyskiwania zarówno opracowań koncepcyjnych, jak i uzyskiwania wymaganych (np. konserwatorskich, sanepidowskich, w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego) uzgodnień bywa wydłużony w czasie. Czas przygotowania remontu zależy od wielu czynników, m.in. stanu technicznego lokalu po jego objęciu przez nowego najemcę, zakresu planowanego remontu, stopnia ochrony konserwatorskiej, stopnia ingerencji w zabytkową substancję, konieczności uzyskania indywidualnych odstępstw.

W odniesieniu do lokalu stanowiącego przedmiot artykułu należy wyjaśnić, że umowa najmu lokalu zawarta została, jak zostało wcześniej wyjaśnione, w trybie aukcji celowej w dniu 05.06.2015 r. Zgodnie z posiadanymi dokumentami w dniu 13.07.2015 r. najemca lokalu użytkowego wystąpił do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie o uzgodnienie planowanych prac remontowych. Ww. wniosek został następnie uzupełniony pismem z dnia 28.08.2015 r. W dniu 19.10.2015 r. najemca uzyskał wytyczne ze strony MWKZwK w zakresie projektu adaptacji lokalu użytkowego jw.

Należy zaznaczyć, że pierwotne zamierzenie projektowe najemcy obejmowało rozszerzenie powierzchni lokalu, która wykorzystywana byłaby na działalność gastronomiczną, poprzez adaptację do tego celu piwnic. Zamierzenie to po opracowaniu stosownych koncepcji projektowych uzyskało wstępną akceptację SANEPID-u. Jednakże ze względu na przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej (m.in. nienormatywne schody) nie uzyskało uzgodnienia rzeczoznawcy ds. p.poż. Spowodowało to konieczność zmiany pierwotnej koncepcji zakresu robót, co skutkowało wystąpieniem w dniu 21.07.2016 r. z kolejnym wnioskiem do MWKZwK w zakresie uzgodnienia skorygowanego zakresu robót remontowych. W dniu 22.08.2016 r. MWKZwK wyraził zgodę na prowadzenie remontu bieżącego ww. lokalu, z wyszczególnieniem prac wchodzących w jego zakres. Z informacji uzyskanych od MWKZwK wynika, że w lokalu odbyły się wizje konserwatorskie, m.in. w dniu 18.09.2015 r. oraz w dniu 11.08.2016 r., a ponadto na przełomie lipca i sierpnia 2016 r. W trakcie wizji oceniane były malowidła ściennie i szczegółowo, na dokumentacji fotograficznej, oznaczano konkretne, niezbędne do zachowania malowidła oraz te podlegające odnowieniu. Odnawianie malowideł, zdobień następowało ręcznie, ściśle według wytycznych konserwatorskich. Niezależnie od uzgodnień ze służbami konserwatorskimi oraz z dostawcami mediów najemca lokalu mieszczącego się w budynku wspólnotowym na określony przepisami zakres działań musi pozyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej podejmowaną w trybie uchwały. W przypadku omawianego lokalu najemca wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego przy ul. Szewskiej 24 w Krakowie o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych, zaś zgoda na powyższe wydana została w formie uchwały Nr 6/2016 podjętej w dniu 13.06.2016 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ponadto w pomieszczeniach piwnicy przedmiotowego lokalu, na podstawie wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej, prowadzone były prace obejmujące wykonanie przyłącza sieci MPEC na potrzeby całej nieruchomości, co również spowodowało wydłużenie okresu zakończenia robót remontowych. W okresach cyklicznych odbywały się spotkania z udziałem przedstawicieli Spółki, podczas których omawiany był przebieg działań mających na celu jak najszybsze rozpoczęcie działalności w lokalu.



Należy również podkreślić, że lokal o którym mowa, wykazywał oznaki znacznego zużycia technicznego. Warto wspomnieć, że w ostatnim okresie poprzedni najemca – a więc Krakowska Spółdzielnia Gastronomiczna – nie wykonywał żadnych większych remontów. Wbrew temu, co czytamy w artykule w „Dzienniku Polskim”, jakoby lokal wymagał jedynie odświeżenia, kawiarnia znajdowała się w stanie technicznym kwalifikującym ją do remontu – zaplecze kuchenne w stanie znacznego zużycia, powłoki malarskie i podłogi do całkowitego odnowienia, zaplecze sanitarne w bardzo złym stanie technicznym, do wymiany (co wynika wprost z ww. protokołu). Remont Zaliplanek jest obecnie na ukończeniu, co zostało przekazane dziennikarzom. Dlatego nieuprawnione jest używanie przez autorów artykułu sformułowań sugerujących, że remont lokalu w ogóle nie został przeprowadzony.

W tym miejscu warto również dodać, że uregulowania dotyczące obniżenia stawki czynszu do poziomu kosztów eksploatacyjnych ujęte są w uchwale Nr XXXIV/445/08 RMK z dnia 13.02.2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal, oraz w zawierającym przepisy wykonawcze do ww. aktu normatywnego zarządzeniu Nr 2760/2013 PMK z dnia 24.09.2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie oraz w Procedurze Zewnętrznej ZBK-14.

Wprowadzenie takich regulacji ma na celu stworzenie podmiotom, które wynajęły lokal m.in. w trybie aukcji i nie posiadają możliwości zakończenia prac remontowych w okresie pierwszych 45 dni kalendarzowych najmu, a co za tym idzie rozpoczęcia działalności określonej w treści wiążącej strony umowy najmu, możliwości dokończenia prac przy uwzględnieniu obniżonej stawki czynszowej najmu netto. Długość trwania okresu udzielenia ulgi zależy od indywidualnych cech (parametrów) danego lokalu użytkowego, tj. stanu technicznego, w jakim aktualny najemca przejął lokal, zakresu remontu, stanu prawnego budynku, w którym lokal się znajduje, niezbędnych uzgodnień i opinii, w tym uzgodnień konserwatorskich, sanepidowskich i innych, a ponadto pozyskania koniecznych ekspertyz, pozwoleń ze strony właściwych organów czy też zawarcia umów o dostawę mediów ze świadczącymi, np. o dostawę energii elektrycznej. Wskazać również należy, że każdy lokal – w szczególności zabytkowy i położony w samym centrum miasta – stanowi zupełnie odrębny przypadek. Dlatego porównanie zupełnie różnych lokali, położonych wprawdzie w najbliższym sąsiedztwie, niemniej jednak zupełnie od siebie się różniących, wprowadza czytelników w błąd. W tym miejscu wyjaśnić należy, że opisany w celach porównawczych lokal przejęty został w dobrym stanie technicznym. Poprzedni użytkownik wykorzystywał go na nowoczesny sklep z odzieżą, dlatego też obecny najemca po wykonaniu bieżących prac aranżacyjnych i uzyskaniu niezbędnych pozwoleń był w stanie otworzyć lokal dla klientów w przeciągu 5 i pół miesiąca od daty zawarcia umowy najmu.

Katarzyna Zapał

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie