Magiczny Kraków

Książka z kawą w pułapce przepisów

2026-11-18

Zasady naliczania czynszów dla kawiarnio-księgarni oraz zakres wsparcia dla branż chronionych i zanikających były głównym tematem posiedzenia Komisji Mienia i Mieszkalnictwa. W trakcie obrad radni analizowali przypadek lokalu działającego na nowohuckim osiedlu Zgody 7. Zarząd Budynków Komunalnych wskazuje na konieczność uaktualnienia stawek opłat w związku z przekroczeniem dopuszczalnego udziału powierzchni przeznaczonej na działalność gastronomiczną. Z kolei przedstawiciele księgarni zwracają uwagę na potrzebę wypracowania spójnej interpretacji przepisów, podkreślając, że działalność kulturalna i kawiarniana stanowi istotne wsparcie dla utrzymania lokalnych miejsc spotkań.

Zasady wspierania krakowskiego księgarstwa przez Gminę Miejską Kraków sięgają 2011 roku. To wówczas Rada Miasta Krakowa włączyła księgarnie do katalogu branż chronionych i zanikających, kwalifikujących się do preferencyjnych stawek najmu lokali użytkowych z zasobu komunalnego. Pierwotne regulacje uzależniały przyznanie wsparcia od twardego warunku: sprzedaż książek musiała stanowić wyłączną działalność prowadzoną w danym lokalu.

Istotna zmiana przepisów nastąpiła w 2015 roku, kiedy radni dokonali aktualizacji definicji chronionej księgarni, reagując na ewolucję zachowań konsumenckich. Zgodnie z nowelizacją z 2015 roku, handel książkami musiał pozostać wyłącznym głównym profilem podmiotu, jednak dopuszczono możliwość przeznaczenia do 30% ogólnej powierzchni lokalu na działalność kulturalną – w tym organizację spotkań autorskich, dyskusji i wystaw – połączoną z niealkoholową gastronomią (podawaniem napojów bezalkoholowych, wyrobów cukierniczych i kanapek). Celem uchwały było umożliwienie księgarniom prowadzenia małych kawiarni, tworzących miejsca lokalnych spotkań.

Jak przedstawiono w trakcie posiedzenia komisji, podmioty wpisujące się w definicję branży chronionej mogą ubiegać się o wywoławcze stawki czynszowe ze znaczną bonifikatą. Zgodnie z zarządzeniem obowiązującym od września bieżącego roku, minimalne wywoławcze stawki netto za metr kwadratowy kształtują się następująco:

- 35 zł netto/m² – w Strefie Extra (w obrębie Plant);
- 18 zł netto/m² – w Strefie A (w zasięgu II obwodnicy);
- 13 zł netto/m² – w Strefie B (pozostała część miasta).

Gmina organizuje również przetargi celowe dedykowane wyłącznie branżom chronionym. Jak wyliczał dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych, w br. przeprowadzono dwa takie przetargi: pierwszy na lokal na osiedlu Centrum B4 (wygrany przez księgarnię), a drugi – we współpracy z Izbą Rzemiosła w Krakowie – na osiem lokali, z których cztery wynajęto, w tym jeden przeznaczono na księgarnię i małą poligrafię.

Obecnie w miejskim zasobie lokali użytkowych znajduje się pięć placówek wynajmowanych na zasadach branży chronionej. Cztery inne księgarnie działające w lokalach gminnych nie korzystają ze zniżek dla branż chronionych i zanikających, ponieważ sprzedają dodatkowo artykuły papiernicze lub zabawki. Osobnym przypadkiem jest jeden lokal podnajmowany częściowo pod księgarnię chronioną.

Znakomita część posiedzenia komisji poświęcona była analizie indywidualnej sytuacji lokalu na Osiedlu Zgody 7 w Nowej Hucie, gdzie od ośmiu lat funkcjonuje kawiarnio-księgarnia. Placówka dysponuje łączną powierzchnią użytkową 148 m² (w tym 105 m² na parterze o najwyższych walorach użytkowych, 30 m² w piwnicy oraz 12 m² we wspólnym korytarzu).

Łączny koszt najmu całego, prawie 150-metrowego lokalu wynosi obecnie 1288,99 zł netto miesięcznie (przy preferencyjnej stawce 8,70 zł netto/m², wynikającej ze starszych umów z 2025 roku), nie licząc podatku VAT oraz opłat za media. Najemca użytkuje ponadto zewnętrzny ogródek kawiarniany.

Zgodnie z umową podnajmu, działalność gastronomiczna i wydarzenia kulturalne mogą zajmować maksymalnie 30% podnajętej przestrzeni, czyli nie więcej niż 21,71 m². Tymczasem kontrola ZBK wykazała, że powierzchnia faktycznie zajęta przez stoliki kawiarniane, bar oraz zaplecze wynosi nie mniej niż 53 m² – czyli ponad dwukrotnie przekracza dopuszczalny limit.

Dyrektor ZBK podkreślił, że urząd docenia kulturotwórczą rolę miejsca w Nowej Hucie i nie dąży do zmiany profilu placówki, jednak jako dysponent majątku gminnego musi egzekwować zapisy uchwały. Urząd zaproponował więc polubowne dostosowanie opłat: wyodrębnienie 18 m² powierzchni zajmowanej przez bar i zaplecze gastronomiczne oraz objęcie jej stawką rynkową w wysokości 54 zł netto/m². Oznaczałoby to podwyżkę czynszu o 826,27 zł netto miesięcznie, zwiększając łączną opłatę za cały lokal do kwoty 2115,26 zł netto miesięcznie.

Skomplikowane dzieje prawne lokalu sięgają 2018 roku, kiedy Krakowskie Biuro Festiwalowe (KBF) pozyskało obiekt bezprzetargowo na Punkt Informacji Miejskiej, podnajmując 72,38 m² Jackowi Dargiewiczowi pod księgarnię z kawiarnią. Następnie lokal przejęła spółka Kraków 5020 (płacąca stawkę 27 zł netto/m²), która zrezygnowała z najmu pod koniec stycznia 2025 roku. Aby zapobiec likwidacji miejsca, Rada Miasta Krakowa uchwałą z 15 stycznia 2025 roku wyraziła zgodę na bezprzetargowy najem całego lokalu dla Fundacji Faktor Kultura. Od 1 kwietnia 2025 roku Fundacja podnajmuje 72,38 m² Jackowi Dargiewiczowi pod księgarnię.

Spór o interpretację

Występujący przed komisją Jacek Dargiewicz, właściciel wspomnianej wyżej księgarnio-kawiarni przypomniał, że placówka na Osiedlu Zgody 7 obchodzi właśnie 8. urodziny i stała się ważnym „trzecim miejscem” integrującym społeczność lokalną. Lokal organizuje spotkania autorskie, warsztaty dla dzieci oraz cykl wydarzeń „Między literaturą a psychoterapią”.

Kluczową kwestią podnoszoną przez przedstawiciela księgarni w odniesieniu do stanowiska Zarządu Budynków Komunalnych była odmienna interpretacja obowiązujących od lat przepisów. Najemca zwracał uwagę, że profil prowadzonej w lokalu działalności pozostaje niezmienny, a obecna wykładnia regulacji wiąże się ze wzrostem opłat. Pan Dargiewicz zwrócił się do radnych z prośbą o doprecyzowanie zapisów uchwały miejskiej, co pozwoliłoby na jednoznaczną kwalifikację kawiarnio-księgarń w przyszłości.

Odnosząc się do tych uwag, dyrektor ZBK wyjaśnił kontekst wcześniejszych umów – wskazał, że współpraca z Krakowskim Biurem Festiwalowym (KBF) nie miała charakteru podnajmu komunalnego

(KBF nie zgłaszał umów operatorstwa), natomiast spółka Kraków 5020 regulowała opłaty według wyższej stawki rynkowej. Jednocześnie przedstawiciel ZBK zwrócił radnym uwagę na potencjalne ryzyka związane ze zbyt szeroką liberalizacją przepisów:- Jeżeli będziemy liberalizować te przepisy, to mam obawę przeciwną. Jest wiele kawiarni, w tym sieciowych i zagranicznych, gdzie są regały z książkami. Obawiam się, aby tamte podmioty nie zaczęły wynajmować lokali pod pretekstem księgarni z funkcją kawiarnianą i powoływać się na ten precedens, domagając się preferencyjnych stawek. – dyrektor ZBK.

Urzędnik ocenił również, że propozycja dopłaty rzędu 800 zł miesięcznie nie zagraża funkcjonowaniu lokalu i zapewnia równe warunki konkurencji rynkowej.

Głos radnych

Podczas debaty radni zwrócili uwagę na zawiłość przyjętej konstrukcji prawnej. Przepisy miejskie pozwalają na podnajem do 50% powierzchni lokalu komunalnego. W tym przypadku limit 30% powierzchni kawiarnianej naliczany jest od 72,38 m² podnajmu, a nie od całych 148 m² wynajmowanych przez Fundację Faktor Kultura. Gdyby wskaźnik odnieść do całego lokalu, 53 m² kawiarni mieściłoby się w dopuszczalnym progu. Wynajem całego lokalu na działalność gospodarczą wymagałby jednak zmiany umowy preferencyjnej z Fundacją.

Radni rozważali również możliwość przeprowadzenia przetargu celowego na branżę chronioną w całym lokalu (gdzie stawka wywoławcza w Strefie B wynosiłaby obecnie 13 zł netto/m²), co wiązałoby się jednak z koniecznością opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę i ryzykiem przystąpienia innych oferentów.

Posiedzenie komisji zakończyło się bez formalnych konkluzji. Przewodniczący komisji zawnioskował, aby najemca przeanalizował propozycję finansową ZBK i opcje prawne. Do sprawy polityki czynszowej krakowskich księgarń radni powrócą podczas kolejnych posiedzeń.