



Polemika z artykułem „Dziennika Polskiego”

2017-03-23

Po raz kolejny w Kronice krakowskiej - dodatku do „Dziennika Polskiego” - 17 marca 2017 r. pojawił się nierzetelny, pełen insynuacji i pomówień oraz zawierający nieprawdziwe informacje artykuł redaktorów Małgorzaty Mrowiec i Arkadiusza Maciejewskiego, zatytułowany „Lokale wokół Rynku niszczej a władze miasta wspierają cwaniaków”.

Na wstępie warto zaznaczyć, że od stycznia 2017 r. redaktorzy „Dziennika Polskiego” kierują do ZBK, UMK i innych instytucji liczne pytania, dotyczące spółek VIVA i VIVA 2. Nie byłoby w tym nic dziwnego, gdyby pytania te miały na celu tylko i wyłącznie uzyskanie rzetelnych informacji i stanowiska tych jednostek. Tymczasem prawie każde zadane pytanie było tendencyjne i formułowane pod tezę, z góry postawioną przez redaktorów.

Widząc, że redaktorzy nie dążą do uzyskania obiektywnych informacji, wszystkie udzielane odpowiedzi przekazywane były w formie pisemnej. Pomimo obszernych i wyczerpujących odpowiedzi, kolejne artykuły nie zawierały wyjaśnień uzyskiwanych od ZBK, a informacje pozyskiwane od innych jednostek wykorzystywane były wybiórczo, tj. jedynie te zdania, które wyrwane z kontekstu mogły sugerować z góry przyjętą tezę.

Niestety, nie doczekaliśmy się również wydrukowania sprostowania, przesyłanego do redakcji „Dziennika Polskiego”. Nie posiadamy – tak, jak prasa – możliwości dotarcia do szerokiej publiczności, zatem nasze zmagania z redaktorami nie są powszechnie znane. Jesteśmy natomiast w posiadaniu oświadczeń składanych na ręce pana redaktora Marka Kęskrawca przez osoby, na rozmowy z którymi powoływano się w artykułach, a które to osoby twierdziły, że ich słowa zostały przez redaktor Małgorzatę Mrowiec albo przeinaczone, albo wyrwane z szerszego kontekstu, co zmieniło ich wydźwięk. Są to zarówno osoby prywatne, jak i reprezentujące instytucje. Z artykułu na artykuł przekonywaliśmy się o trudnych do zrozumienia intencjach autorów. Zarzucano nam w nich nawet brak odpowiedzi na pytania, na które nie byliśmy w stanie odpowiedzieć w terminach oczekiwanych przez panią redaktor Małgorzatę Mrowiec. Zgodnie z prawem prasowym, każdy ma 14 dni na udzielenie odpowiedzi, w szczególności, gdy pytań jest dużo i wymagają dłuższego wyjaśnienia. Zdarzyło się, że jednego dnia o godz. 19.30 otrzymaliśmy pytania z odpowiedzią w jeden dzień, a na drugi dzień w artykule pojawiała się informacja, że redaktorzy nie otrzymali odpowiedzi. Trudno w atmosferze nagonki i nieustających insynuacji oczekiwać na rzetelną informację w prasie, która przekazałaby czytelnikom faktyczny, a nie zmanipulowany obraz sprawy. Nie wiemy zresztą, w jakim celu pani redaktor Małgorzata Mrowiec występowała do nas z pytaniami, skoro tylko w znikomym stopniu skorzystała z uzyskanych od nas informacji, a i te potrafiły być błędne, jak chociażby dotyczące wysokości opłat za korzystanie z lokalu. Podkreślamy zatem z całą odpowiedzialnością, że na wszystkie pytania pani redaktor Małgorzaty Mrowiec odpowiedzieliśmy lub przygotowujemy odpowiedzi. Chcielibyśmy tylko, żeby czytelnicy mieli okazję zapoznać się z przedstawianymi przez nas faktami.

Język, jakim posługują się redaktorzy, zarówno formułując tytuły i podtytuły artykułów, jak i całe zdania, mające wywołać po stronie czytelnika wrażenie zapoznawania się z sensacyjnymi wiadomościami, pozostaje w sprzeczności z faktyczną treścią przedstawionych w tekście informacji, powtarzających się zresztą z artykułu na artykuł – jak choćby w trzech ostatnich dotyczących kontroli CBA. Za fasadą ze słów nie ma ukrytych żadnych konkretnych wiadomości,



a jedynie przemyślane są insynuacje. Redaktorzy piszą o sieci powiązań, układzie towarzysko-biznesowym, posługując się zarówno uogólnieniami, jak i niedomówieniami. Nie w ten sposób powinno się budować zaufanie do obiektywnej prasy, która ma rolę bardzo istotną w kształtowaniu opinii publicznej. Dlatego też, aby ułatwić zapoznanie się ze sprawą publikujemy naszą polemikę w odniesieniu do poszczególnych fragmentów artykułu. W kolorze czarnym przedstawiony został tekst artykułu, a w czerwonym – nasze sprostowania i wyjaśnienia. Podkreślenia i wytłuszczenia wskazują na stosowane w tekście nadużycia.

„Lokale wokół Rynku niszczą, a władze miasta wspierają cwaniaków”

„Skandal. Grupa „przedsiębiorców” stworzyła układ, korzystając z wyjątkowej przychylności urzędników. Obraz nieprawidłowości przeraża

Na ślad sieci powiązań natrafiliśmy, badając sprawę lokalu po Zalipiankach, w zabytkowej kamienicy na rogu Plant i ul. Szewskiej. Spółka Viva 2 (działają w niej i są z nią powiązane te same osoby, co z firmą Viva) wynajęła ten lokal w 2015 r.”

Użycie sformułowania „natrafiliśmy na ślad sieci powiązań” to manipulacja. Z całą stanowczością stwierdzamy, że zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ogłoszenia o wynajmie gminnych nieruchomości podlegają publikacji zarówno w prasie, wywieszeniu na tablicach ogłoszeń, jak i na podaniu do publicznej wiadomości poprzez publikację w internecie: przez 21 dni w przypadku lokali użytkowych i przez 45 dni w przypadku lokali mieszkalnych powyżej 80 m kw. Okres podania do publicznej wiadomości przewidziany jest właśnie po to, aby każdy mógł się zapoznać z ofertą lokali do wynajęcia. Również po wyborze w trybie konkurencyjnym najemców lokali gminnych publikowane są wyniki poszczególnych postępowań. Wynajmowanie lokali komunalnych jest zatem postępowaniem transparentnym, jawnym, publicznym.

„Miała go wyremontować i urządzić w nim restaurację nawiązującą do tradycji regionu małopolskiego. Zamiast tego miesiącami w lokalu **nie działa się praktycznie nic**. Spółka nie potrafiła przeprowadzić koniecznych prac przez półtora roku i przywrócić do życia restauracji z czterdziestoletnią tradycją, **choć remont można by wykonać w kwartał**”.

Redaktorom przesłane zostały szczegółowe pisemne informacje odnośnie do udokumentowanych działań podejmowanych przez przedsiębiorcę w celu przystosowania lokalu przy ul. Szewskiej 24 do rozpoczęcia prowadzenia w nim działalności od daty zawarcia umowy najmu **wraz z datami uzyskania poszczególnych uzgodnień i dokumentów**. Skoro w kilkunastu artykułach poświęconych tej problematyce redaktorzy nie uznali za stosowne przytoczyć tej argumentacji, przedstawiamy ją poniżej, aby w ten sposób czytelnik mógł wyrobić sobie własny pogląd w tej sprawie.

Zgodnie z posiadanymi dokumentami, **w dniu 13.07.2015 r.** Viva 2 s.c. **wystąpiła do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie** o uzgodnienie planowanych prac remontowych. Wniosek został następnie uzupełniony pismem z dnia **28.08.2015 r.** Po ponad 3 miesiącach, **w dniu 19.10.2015 r. najemca uzyskał wytyczne ze strony MWKZwK** w zakresie projektu adaptacji lokalu użytkowego. Pierwotne zamierzenie projektowe najemcy obejmowało rozszerzenie powierzchni użytkowej lokalu poprzez adaptację



piwnic na cele działalności gastronomicznej. 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 trakcie kilku wizji z udziałem przedstawicieli konserwatora, które miały miejsce m.in. na przełomie lipca i sierpnia 2016 r. oraz w dniu 11 sierpnia 2016 r., oceniane były malowidła ścienne i szczególnie na dokumentacji fotograficznej oznaczano te konkretne, niezbędne do zachowania. **W dniu 22.08.2016 r. MWKZwK wyraził zgodę na prowadzenie remontu bieżącego ww. lokalu**, z wyszczególnieniem prac wchodzących w jego zakres. Po poczynieniu wymaganych uzgodnień, spółka **wykonała objęte zgodą prace, polegające m.in. na: osuszaniu zawilgoconych murów, demontażu starych mebli, sprawdzeniu instalacji elektrycznych, czyszczeniu rur kanalizacyjnych, malowaniu ścian z zachowaniem dekoracji malarskich wykonanych przez artystki z Zalipia, wymianie posadzek i ceramicznych okładzin ściennych w łazienkach i kuchni na nowe w miejsce zniszczonych w zakresie uzgodnionym z MWKZwK, częściowym odnowieniu współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej, cyklinowaniu i malowaniu podłogi z desek, malowaniu istniejących grzejników żeliwnych żeberkowych, wymianie części lamp.** Następnie, po skompletowaniu wyposażenia, lokal **w dniu 15 lutego 2017 r. został odebrany przez Sanepid.**

Mając na względzie podane powyżej konkretne daty uzyskiwania poszczególnych wytycznych, uzgodnień, odbiorów i wykonywania prac remontowych, sugestia redaktorów, że „remont można by wykonać w kwartał”, jest nieprawdziwa.

„Najbardziej bulwersujące było jednak to, że aż przez 17 miesięcy spółka płaciła – za zgodą gminy – obniżony czynsz, bo... oficjalnie zajmowała się remontem. Do kasy miasta zamiast prawie 42 tys. zł miesięcznie za lokal, najemca odprowadzał... niecałe 3,1 tys. zł. Tak miasto **„podarowało”** Vivie 2 ok. 660 tys. zł”.

Wyjaśniamy, że spółka Viva 2 wynajęła lokal po Zalipiankach w aukcji, wygrywając licytację z trzema innymi podmiotami, proponując czynsz około 2,5-krotnie wyższy niż płacony przez poprzedniego najemcę lokalu. Po zawarciu umowy przedsiębiorcy zawnieśli o udzielenie ulgi, polegającej na obniżce czynszu do wysokości kosztów eksploatacyjnych do czasu rozpoczęcia w lokalu działalności. Informujemy, że ulga ta zgodna jest z obowiązującymi w Gminie regulacjami, wynikającymi m.in. z uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXIV/445/08 z dnia 13 lutego 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. Z ulgi, polegającej na obniżeniu stawki czynszu najmu przez okres od daty zawarcia umowy do daty rozpoczęcia w lokalu działalności gospodarczej, do wysokości kosztów eksploatacyjnych – stanowiącej jedną z form wspierania rozwoju przedsiębiorczości – mogą skorzystać **wszyscy przedsiębiorcy** wynajmujący lokale komunalne. Warunkiem jej udzielenia jest **udokumentowanie przez przedsiębiorcę działań mających na celu pozyskanie niezbędnych, uzgodnień, opinii, ekspertyz, zgód, zezwoleń, dokumentacji projektowej, w tym projektów branżowych, prowadzenie**



remontu, a następnie dokonywanie odbioru lokalu przez właściwe służby. Drugi warunek – to nieprowadzenie w lokalu w czasie ulgi działalności gospodarczej, a więc niezyskiwanie żadnego dochodu. W okresie stosowania ulgi każdy przedsiębiorca uiszcza na rzecz Gminy koszty eksploatacyjne, zaliczki na poczet opłat niezależnych od właściciela, tj. mediów, obciążają go również podatek od nieruchomości i koszty ubezpieczenia lokalu. Ponadto, zgodnie z zapisami Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta, wyniki **stosowania wszystkich form wsparcia przedsiębiorczości ujmowane i sprawozdawane są w raportach rocznych. Zawierają one m.in. informacje o liczbie lokali użytkowych, którym udzielono tej formy wsparcia w danym roku kalendarzowym, powierzchni użytkowej objętej ulgami w danym roku kalendarzowym oraz o kwocie obniżenia dochodów budżetu Miasta, wynikających ze stosowania ulg czynszowych.**

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi regulacjami, **przedsiębiorca nie ma możliwości ani rozliczenia w czynszu, ani zwrotu po dacie rozwiązania umowy najmu, nakładów ponoszonych z własnych środków na remont komunalnego lokalu użytkowego. Nakłady te stanowią przysporzenie majątku Gminy.** Jedyna forma rekompensaty dla przedsiębiorców ponoszących koszty remontu lokali komunalnych, polega właśnie na obniżeniu wysokości stawki czynszu przez okres braku możliwości rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym.

Nazywając „**podarunkiem**” dla przedsiębiorcy zastosowanie ulgi w postaci obniżki czynszu, w artykule nie zostało wyjaśnione czytelnikom, że według wstępnych kosztorysów, zakres zamierzonych przez najemcę z jego środków prac remontowych w lokalu gminnym, wynosił ponad 500.000,00 zł. **Redaktorzy posiadali informacje** o wysokości faktur i rachunków dostarczanych sukcesywnie przez przedsiębiorcę do ZBK, które obecnej chwili potwierdzają wydatki związane z uruchomieniem działalności w przedmiotowym lokalu użytkowym na łączną kwotę **około 190.000,00 zł.** Ponadto przekazywane będą sukcesywnie faktury dokumentujące kolejne wydatki, które w oparciu o oświadczenie pełnomocnika najemcy przekroczą kwotę 200.000,00 zł. W dalszej kolejności pojawią się faktury dotyczące działań niezbędnych do uruchomienia tarasu (sam koszt wykonania i realizacji projektu i uzgodnień to ok. 29.000,00 zł) oraz związane z realizacją projektu adaptacji piwnicy na cele pomieszczeń zaplecza gastronomicznego (sam koszt projektu około 200.000,00 zł). Tak więc łączne koszty wydatków poniesionych przez przedsiębiorcę po zakończeniu całego zamierzenia remontowego powinny znacznie przekroczyć wysokość udzielonej ulgi.

Niezależnie od powyższego, na zabezpieczenie ewentualnych wierzytelności Gminy z tytułu korzystania z lokalu przy ul. Szewskiej 24, Viva 2 s.c. wpłaciła **kaucję w wysokości 102.282,48 zł**, która m.in. w przypadku zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, może zostać prześięgowana na poczet ewentualnych zaległości. Oprócz wspomnianej wyżej kaucji, na zabezpieczenie wierzytelności wspólnicy spółki cywilnej Viva 2 złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się **rygorowi egzekucji**, opiewające na kwotę **818.259,84 zł.**

„Łaskawość Zarządu Budynków Komunalnych zadziwia: spółka **nie wyleciała** z lokalu mimo niespieszenia się z remontem, ani gdy okazało się, że ostatecznie przeprowadziła prace, ale **bez koniecznych pozwoleń**”.



Z zacytowanego fragmentu wynika, m.in. że redaktorzy wydali decyzję o sprzeczności remontu z przepisami, zanim organ właściwy rozstrzygnął sprawę. **Redaktorzy sugerują**, że w lokalu miała miejsce samowola budowlana, **pomimo że posiadali informację** z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, że zakres prac przeprowadzonych w lokalu stanowił bieżącą konserwację i zrealizowany został na podstawie **pisemnej zgody WUOZ**. Również Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa poinformował panią redaktor Małgorzatę Mrowiec, iż w przypadku kwalifikacji ww. prac jako bieżącej konserwacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami roboty takie nie stanowią robót budowlanych objętych zakresem przedmiotowym ustawy Prawo budowlane, zatem **inwestor nie musi występować do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK ze zgłoszeniem lub wnioskiem o pozwolenie na budowę**, bowiem roboty takie nie wymagają udziału organu administracji architektoniczno-budowlanej. **Pomimo tych informacji**, w kolejnych artykułach redaktorzy „Dziennika Polskiego” **podnoszą kwestię bezprawnie wykonanego remontu**, a w komentowanym artykule piszą o prowadzeniu prac bez koniecznych pozwoleń. Szkoda, że nie wyjaśniają, jakie pozwolenia mają na myśli, bo te, które były potrzebne do wykonania zakresu prac, według naszej wiedzy spółka posiadała.

„Viva 2 nie została pozbawiona lokalu nawet wówczas, gdy zalegała z opłatami za trzy miesiące, a przecież umowę można wypowiedzieć już wtedy, gdy najemca ma zaległości równe dwumiesięcznemu czynszowi. Miesiąc temu Viva w końcu uruchomiła lokal, ale nadal nie spełnia warunków, które były zapisane w umowie najmu. Bo lokal, zamiast kuchni regionalnej... serwuje kawę i ciastka”.

Wbrew tym twierdzeniom, fakt dwumiesięcznej zaległości w opłatach za czynsz – zgodnie z obowiązującą w ZBK procedurą windykacyjną, nie stanowi podstawy do wypowiedzenia umowy najmu. Istnienie zaległości w tej wysokości stanowi natomiast podstawę do podjęcia działań windykacyjnych, które zgodnie z procedurą, według tych samych zasad, co do wszystkich przedsiębiorców, zostały również podjęte wobec s.c. Vivy 2. Kierowano m.in. do niej dwukrotnie wezwania do zapłaty, **w wyniku czego nastąpiła dobrowolna spłata zaległości**. Z całą stanowczością podkreślamy, że zgodnie z procedurą windykacyjną, brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Szewskiej 24 z tytułu zaległości w opłatach za lokal.

Okazuje się jednak, że podobny schemat działania – oczywiście przy aprobachie kierownictwa ZBK – Viva powiela w innych atrakcyjnych gminnych lokalach. Formalnie założycielami tej spółki są dwie dwudziestoparoletnie dziewczyny: Gabriela Kozieł i Katarzyna Zygmuntowicz oraz przedsiębiorca z Wadowic Marek Ryłko. W praktyce spółką kierują jednak matka Katarzyny oraz matka Gabrieli. Jedna z nich, będąca pełnomocniczką spółki, ma zarzuty karne w sprawie podrobienia weksla na ponad półtora miliona złotych, ponadto występuje jako pozwana w kilku sprawach dotyczących ogromnych kwot i to ona dowodzi całą operacją polegającą na „przejmowaniu” kolejnych należących do miasta nieruchomości. Pomaga jej w tym na pewno doświadczenie, od lat jest pośrednikiem... nieruchomości, była też deweloperem. Dzieci oraz znajomi służą jej i matce Gabrieli, Annie, która zresztą też w przeszłości zajmowała się pośrednictwem w sprzedaży działek jako tzw. słupy. Oczywiście w samym startowaniu w licytacjach (wygrywa ten, kto zaproponuje najwyższą stawkę czynszu) nie ma nic złego. Bulwersujące jest jednak to, co działo i nadal dzieje się z tymi cennymi gminnymi lokalami wynajmowanym przez Vivę i powiązanych z nią osobami.



W artykułach używane są insynuacje, że lokale wynajęte zostały w sposób nielegalny. Przykładem jest sformułowanie sugerujące „**przejmowanie lokali**” przez spółkę, podczas gdy w stosunku do wszystkich lokali spółki uzyskały najem w trybie aukcji, tj. w trybie konkurencyjnym, jawnym i transparentnym. **Wszystkie ogłoszenia o wynajmie lokali podlegały podaniu do publicznej wiadomości przed datą aukcji przez okres 21 dni. Również wyniki aukcji podlegają publikacji.** Nie jest też niczym nadzwyczajnym i prawnie niedopuszczalnym wynajmowanie od gminy więcej niż jednego lokalu. Zdarza się, że ci sami najemcy dysponują kilkoma lokalami gminnymi. Dzieje się tak chociażby dlatego, że Gmina jest stabilnym i wiarygodnym kontrahentem, podczas gdy na prywatnym rynku nieruchomości bywa inaczej. Kwestie ewentualnych postępowań karnych, jak również ich ostatecznych rozstrzygnięć dotyczących pełnomocnika reprezentującego spółki pozostają w gestii wymiaru sprawiedliwości i są poza zakresem działania ZBK.

„Nielegalny podnajem?”

Młode kobiety wraz z Markiem Ryłko – oprócz lokalu przy Szewskiej 24 – wygrały też (31 marca 2015) aukcję na najem lokalu przy ul. św. Jana 2. Miały uruchomić tam kolejną – po Zalipiankach – restaurację. Zamiast tego, bez zgody ZBK, podnajęły część lokalu innemu przedsiębiorcy – Marianowi Dreszerowi. Chciał on otworzyć w nim wystawę figur woskowych. Gdy po kilku miesiącach sam zwrócił się do ZBK z pytaniem, czy Viva mogła mu legalnie podnająć pomieszczenia (bo wystawiona faktura wzbudziła jego wątpliwości)... ktoś wyniósł jego rzeczy z lokalu i wymienił zamki. Wyglądało to tak, jakby zatarte miały być ślady nielegalnego podnajmu. – *A mieliśmy już wtedy reklamy na drzwiach wystawowych, że za dwa tygodnie otwarcie* – wspomina Dreszer. Domagał się od ZBK zawiadomienia prokuratury, jak też rozwiązania umowy z Vivą z powodu komercyjnego podnajmu bez zgody. I... znów nic.

„Sprawa rzekomego podnajmu lokalu przy ul. św. Jana 2 zakończona została postępowaniem wyjaśniającym, które nie wykazało nieprawidłowości – tyle Katarzyna Zapał, dyrektor ZBK.”

W kwestii sugerowanego przez redaktorów podnajmu lokalu przy ul. Jana 2 informujemy, że **przedstawione przez pana Mariana Dreszera okoliczności nie wskazywały na fakt podjęcia lokalu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.** W tym samym budynku przy ul. Jana 2, jeden ze współników spółki Viva jest właścicielem innego lokalu i według oświadczenia pełnomocnika spółki, przedmiotem umowy z panem Dreszerem był ten właśnie lokal stanowiący własność prywatną. Po zasygnalizowaniu sprawy przez pana Mariana Dreszera w lokalu Gminy Miejskiej Kraków **odbyła się wizja pracowników ZBK**, w trakcie której nie został stwierdzony fakt podnajmowania lokalu. W przedmiotowej sprawie pan Marian Dreszer zwrócił się, według naszej wiedzy, do prokuratury, zaś postępowanie w tej sprawie zostało zgodnie z informacjami posiadanymi przez nas umorzone.

„Podobnie jak w przypadku lokalu przy Szewskiej 24, również przy św. Jana ZBK udzielił Vivie gigantycznych obniżek czynszu. Na dwa lata – do końca tego miesiąca. Zamiast ponad 27,3 tys. zł, płaci ona prawie 1,2 tys. zł. A za podnajem od Dreszera spółki żądała prawie 50 tys. zł tylko za cztery i pół miesiąca! Końca remontu przy św. Jana bynajmniej nie widać, podobnie jak ekip remontowych. Dopiero w zeszłym miesiącu projekt budowlany dotyczący zmiany sposobu użytkowania i remontu lokalu został złożony u wojewódzkiego konserwatora zabytków, a w tym tygodniu uzyskał jego akceptację”.



W przypadku lokalu przy ul. Jana 2 Spółka wnioskując o ulgę w postaci obniżki czynszu, której podstawy i zasady stosowania przedstawione zostały powyżej, przedłożyła wstępny kosztorys remontu i adaptacji lokalu użytkowego, z którego wynika, że **koszt remontu oszacowany został przez najemcę na kwotę wynoszącą 568.500,00 zł**, przy czym kwota ta nie obejmowała kosztu wymiany okien, naprawy szpalet okiennych, konserwacji i zabezpieczenia stropów i słupów betonowych oraz naprawy i konserwacji istniejącego systemu wentylacji, które też planowane są do realizacji w lokalu. Do chwili obecnej według dokumentów (faktury, rachunki) przekazanych przez spółkę, najemca **poniósł** wydatki związane z uruchomieniem działalności w przedmiotowym lokalu użytkowym na **łącną kwotę ponad 134.000,00 zł**. Ponadto w przypadku lokalu przy ul. Jana 2, spółka Viva wpłaciła na konto Gminy Miejskiej Kraków, **kaucję w wysokości 64.285,71 zł** (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt pięć złotych), zaś jej wspólnicy złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się **rygorowi egzekucji**, opiewające na kwotę **514.285,68 zł**.

Odnosząc się do kwestii przebiegu remontu w lokalu przy ul. Jana 2 wyjaśniamy, że po zawarciu umowy najmu wspólnicy spółki cywilnej Viva podpisali w dniu 10.06.2015 r. kompleksową umowę z TAURON SA na dostawę energii elektrycznej do lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku położonym przy ul. św. Jana 2 w Krakowie. W dniu 17.06.2015 r. Viva s.c. wystąpiła z wnioskiem z dnia 15.06.2015 r. do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie o uzgodnienie planowanych prac remontowych i adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu użytkowym. Pismem (znak: OZKr.5183.1105.2015.JR.2) z dnia 05.08.2015 r., najemca uzyskał wytyczne ze strony MWKZwK w Krakowie, w sprawie uzgodnienia założeń projektu adaptacji lokalu użytkowego. Zgodnie z wytycznymi zawartymi we wspomnianym piśmie, najemca zobligowany został do przedstawienia projektu koncepcyjnego planowanych działań. Następnie spółka zleciła firmie Termotronika wykonanie projektu wentylacji i klimatyzacji. Po jego opracowaniu, projekt został złożony u Wojewódzkiego Małopolskiego Konserwatora Zabytków - w dniu 28.01.2016 r. Projekt zawierał zalecenia konserwatora i normy przewidziane przez normy budowlane, tj. spełniające wymogi odnośnie do rodzaju działalności i liczby osób przewidzianych w projektowanym lokalu gastronomicznym. W dniu 02.02.2016 r. przeprowadzono oględziny w lokalu z udziałem inspektora Sanepidu, w trakcie których zalecił on sporządzenie dodatkowej korekty projektu koncepcyjnego rozplanowania lokalu. Ostatecznie w dniu 26.02.2016 r. nastąpił odbiór uzgodnionego projektu koncepcyjnego przez Sanepid. Pismem (znak: OZKr.5183.1105.2015.JR.3) z dnia 07.03.2016 r. Małopolski Konserwator Zabytków w Krakowie poinformował najemcę o przyjęciu przedłożonego projektu koncepcyjnego, klimatyzacji i wentylacji obiektu gastronomicznego - jako podstawę do dalszych faz projektowych. W celu uzyskania pozwolenia na wykonanie prac adaptacyjno-remontowych w lokalu, następnie zlecono opracowanie projektów budowlanych, branżowych. Ponadto pismem z dnia 12.04.2016 r. najemca wystąpił o podjęcie uchwały przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. św. Jana 2 w Krakowie, zezwalającej najemcy na wykonanie prac koniecznych w częściach wspólnych budynku, polegających na wprowadzeniu do istniejącego komina przewodu wentylacyjnego obsługującego klimatyzację oraz przewodu zasysającego dla klimatyzacji, a także przeprowadzeniu kabla energetycznego przez części wspólne budynku (hol, korytarz na parterze, korytarz piwniczny) do lokalu. Pismem z dnia 05.10.2016 r. przekazana została informacja o podjęciu przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. św. Jana 2 w Krakowie wspomnianej uchwały, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przez okres braku uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (prawie 6 miesięcy) niemożliwe były dalsze działania projektowe. W dniu



06.02.2017 r. złożony został u Wojewódzkiego Małopolskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie uzgodniony, wielobranżowy projekt budowlany, dotyczący zmiany sposobu użytkowania i remontu gminnego lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku wspólnotowym, położonym przy ul. św. Jana 2 w Krakowie – w celu uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wykonanie uzgodnionych prac. Pozwolenie konserwatorskie wydane zostało 13.03.2017 r., w tym samym dniu został na dzienniku podawczym w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. W tym samym czasie najemca czynił w lokalu działania z zakresu bieżącej konserwacji oraz nabywał materiały niezbędne do rozpoczęcia remontu po uzyskaniu stosownego pozwolenia. Do chwili obecnej najemca **poniósł** wydatki związane z uruchomieniem działalności w przedmiotowym lokalu użytkowym na **łącną kwotę ponad 134.000,00 zł.**

„Do wojewódzkiego konserwatora trafił też ostatnio projekt dla Rynku Głównego 29, gdzie na dwóch piętrach oficyny Viva 2 ma urządzić hostel. Wciąż nie zrobiła tego – od lata 2015, odkąd wygrała przetarg również na ten lokal. – *Był wynoszony gruz, śmieci, ale to jakiś czas temu. Od dawna nic się nie dzieje* – opowiadają sąsiedzi. Tu też gmina obdarowuje Vivę ulgą w czynszu, na prawie dwa lata, jeszcze do końca czerwca 2017 roku”.

W odniesieniu do lokalu przy Rynku Głównym 29 autorzy artykułu dysponowali pisemnymi informacjami, dotyczącymi stanu technicznego wspomnianego lokalu wraz z informacją, że lokal ten był wielokrotnie wystawiany do wynajęcia i **pomimo przeprowadzenia 5 nieograniczonych aukcji, żaden podmiot nie był zainteresowany jego wynajmem.** Przyczyną braku zainteresowania wynajmem wspomnianego lokalu był niezbędny, znaczny zakres remontu samych pomieszczeń oraz konieczność opracowania wariantu projektowego, zapewniającego spełnienie wymogów przepisów ochrony przeciwpożarowej, przy zachowaniu ekonomicznej opłacalności realizacji przyjętego wariantu projektowego. Po wynajęciu wspomnianego lokalu, spółka Viva 2 s.c., podjęła działania mające na celu przystosowanie budynku oficyny do warunków ochrony przeciwpożarowej dla pomieszczeń przeznaczonych na funkcję zamieszkania zbiorowego. Projektowano i rozważano różne warianty, mające na celu zapewnienie wymaganych przepisami prawa warunków ochrony przeciwpożarowej, które jednak ze względu na zbyt wysokie koszty ich realizacji, nie zostały zaakceptowane przez najemcę. Obecnie w trakcie procedowania jest rozwiązanie, polegające na wybudowaniu przez najemcę zewnętrznych schodów wejściowych do budynku oficyny.

Projekt przewidujący takie rozwiązanie został złożony do WUOZ w celu jego zatwierdzenia, zaś nakłady jakie zostaną poniesione przez najemcę, na wykonanie schodów i remont lokalu, tak, jak w przypadku pozostałych nakładów, stanowić będą przysporzenie w mieniu gminnym. Podobnie, jak w przypadku lokali przy ul. Jana 2 i Szewska 24, również w przypadku lokalu przy Rynku Głównym 29, spółka Viva 2 przed zawarciem umowy najmu wpłaciła na konto Gminy Miejskiej Kraków, **kaucję w wysokości 30 178,50 zł**, zaś jej wspólnicy złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się **rygorowi egzekucji**, opiewające na kwotę 241 428,00 zł.

„Specjaliści od strefy lux

W postępowaniu osób powiązanych ze spółką Viva charakterystyczne jest to, że skupiają się na nieruchomościach w ścisłym centrum. I tworząc **pozory poważnych przedsiębiorców**,



planujących prowadzić restauracje i hostel – wymagające wielkich nakładów finansowych – jednocześnie wyciągają jednak rękę po gminne mieszkania przeznaczone dla uboższych krakowian, mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”.

Sugerowanie w opublikowanym tekście, że w trybie przetargu „**cwaniakom**” zostały wynajęte lokale mieszkalne „przeznaczone dla uboższych krakowian mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”, jest nieprawdziwą informacją. Retoryczne pozostaje zatem pytanie, czy działanie redaktorów było wynikiem wyłącznie niezapoznania się z obowiązującymi w tym względzie regulacjami i przekazanymi materiałami, czy też świadomego wprowadzenia czytelnika w błąd? Niezależnie od przyczyny przekazywania nieprawdziwych informacji, jest to kolejny przykład nierzetelnego dziennikarstwa. Fakty są natomiast zgoła odmienne.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawodawca odmiennie uregulował gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m kw. Na tej podstawie uchwałą Rady Miasta Krakowa, **wyłączone zostały z pomocy mieszkaniowej lokale o powierzchni przekraczającej 80 m kw., położone w ustalonej uchwałą specjalnej strefie gospodarowania, która obejmuje lokale generujące duże koszty utrzymania. Przykładowo, w przypadku mieszkania przy ul. Sebastiana 36, przy uwzględnieniu powierzchni lokalu i wysokości wylicytowanej stawki, sam czynsz wynosi ponad 3.000 zł, a do tego trzeba doliczyć odpowiednio wysokie koszty ogrzewania i innych opłat za media. Zatem są to koszty w wysokości niemożliwej do poniesienia przez wieloosobową rodzinę o niskich dochodach.**

Ponadto do przetargu na wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m kw. kierowane są lokale, które z różnych względów nie mogą być przeznaczone do sprzedaży i niejednokrotnie wymagają przeprowadzenia dużego, kosztowego i czasochłonnego remontu, a dodatkowo w większości przypadków zlokalizowane są w budynkach objętych ochroną konserwatorską. Wypada odnotować, że przyszli najemcy wykonując remont w lokalu, na który złożyli ofertę, zrzekają się roszczeń z tytułu nakładów i nie mają możliwości ich rozliczenia w jakiegokolwiek formie. Poczynione nakłady stanowią przysporzenie w mieniu Gminy Miejskiej Kraków.

Z tych względów, zgodnie z powołaną wyżej uchwałą Rady Miasta Krakowa, adresatami przetargu mogą być wyłącznie osoby, które mają odpowiednio wysokie dochody, weryfikowane w toku postępowania (tj. miesięczne koszty utrzymania lokalu, czynsz i opłaty niezależne od właściciela) nie mogą przekroczyć połowy osiąganego przez nich dochodu.

„Najbardziej jaskrawy przykład to mierzące 85 m kw. mieszkanie przy ul. Szewskiej 4. 30 marca 2015 roku w przetargu na jego wynajem – przez ZBK – jako jedyną ofertę złożyła Gabriela Kozieł. I to w jej ręce **trafił ten lokal** niemal tuż przy Rynku Głównym. Zgodnie z zasadami tego typu przetargów, jego zwycięzcy są jednak zobowiązani – przed zamieszkaniem w wylicytowanym lokalu – do przeprowadzenia jego remontu. Zazwyczaj najemca ma maksymalnie **dziewięć miesięcy** na wykonanie prac, w trakcie których nie musi płacić czynszu za lokal (w przypadku Gabrieli Kozieł to blisko 1300 zł miesięcznie).



Gdy lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków – a kamienica przy ul. Szewskiej 4 jest do niego wpisana – można wydłużyć najemcy czas na remont. Od ZBK nie udało nam się dowiedzieć, ile ostatecznie czasu otrzymała Gabriela Kozieł i czy płaci już czynsz. Pewne jest jednak, że po dwóch latach od licytacji ten lokal w wyjątkowo prestiżowej części miasta **przypomina zdewastowany pustostan**. Drzwi wejściowe zamknięte są... na kłódkę. W miejsce zamka ktoś wcisnął jest worek foliowy. Przez szpary można zobaczyć zalegającą tuż przy wejściu wielką stertę gruzu oraz deski, kable i worki. Mieszkanie jest opuszczone, nieremontowane i po prostu niszczeje. – *Nikt tu od dawna nie mieszka, i taki duży lokal się marnuje* – mówi jedna z mieszkanek kamienicy. Mimo to władze ZBK **nie reagują. A przecież z tego dużego mieszkania mogłaby korzystać nawet wielodzietna rodzina**”.

Wyjaśniamy, że lokal położony przy ul. Szewskiej 4 nie po raz pierwszy został skierowany do wynajęcia w trybie przetargu. Ze względu na prowadzone w stosunku do nieruchomości postępowanie rewindykacyjne (o zwrot obiektu ubiegają się spadkobiercy) i znaczne koszty remontu, wynikające z zabytkowego charakteru lokalu (istniejące w lokalu zabytkowe stiuki), poprzedni oferent pomimo wygranej aukcji za stawkę 11,50 zł/1 m kw., zrezygnował z lokalu. W takiej sytuacji prawnej niezwykle ryzykowne jest ponoszenie znacznych kosztów remontu. Zapewne ze względu na opisany stan prawny nieruchomości, w ponownym przetargu na wynajem lokalu złożona została tylko jedna oferta, za to za kwotę wyższą, tj. 15 zł/1 m kw., nie tylko od poprzednio oferowanej, ale również od wówczas obowiązującej wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tj. 11,43 zł/1 m kw. Ponadto oferta złożona w przetargu z dnia 30 marca 2015 r. spełniła wszystkie wymogi.

Autorzy tekstu sugerują, że zazwyczaj najemca ma maksymalnie dziewięć miesięcy na wykonanie remontu w budynku. Trudno zrozumieć, na czym opierają to stwierdzenie. Sugerują ponadto, że nie udało im się otrzymać informacji, ile przyszły najemca miał czasu na przeprowadzenie remontu w lokalu oraz czy płaci już czynsz. Obydwie informacje nie są prawdziwe. W pierwszym zakresie, co prawda dziennikarka skierowała stosowne zapytanie, nie czekała jednak z publikacją artykułu do czasu otrzymania informacji. **Nieprawdą jest również, że nie otrzymała informacji**, czy użytkownicy płacą opłaty w wylicytowanej wysokości, ponieważ **udzielono jej w lutym br. pisemnego wyjaśnienia, iż za lokal przy ul. Szewskiej 4 naliczane są opłaty w wysokości wylicytowanej tj. 15 zł/m kw.**

W dalszej części tekstu dziennikarze przekazują kolejną nieprawdziwą informację, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie reaguje na fakt przedłużającego się remontu w tym lokalu. Prawdą natomiast jest, że do ZBK przekazywane były pisemne informacje o etapie prac remontowych, następnie w dniu 03.11.2016 r. została przeprowadzona przez pracowników ZBK kontrola w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, podczas której stwierdzono, że lokal jest w trakcie remontu. Wyznaczony został wówczas ostateczny termin zakończenia prac remontowych na 16 grudnia 2016 r. W związku z upływem tego terminu i niezgłoszeniem przez użytkownika gotowości do odbioru remontu, Gmina Miejska Kraków skierowała w styczniu oświadczenie o odstąpieniu od zobowiązania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. Szewskiej 4 w Krakowie i zobligowała władającego nim do jego wydania. Aktualnie kontynuowane są czynności zmierzające do odzyskania lokalu.

Nieprawdziwa i sprzeczna z przepisami **sugestia, że z powyższego lokalu mogłaby korzystać wieloosobowa rodzina, z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi,**



ma zapewne na celu dodanie dramatyzmu sytuacji, niestety, jak wyjaśniono wyżej, nie ma nic wspólnego z prawdą.

„I tu pojawiają się kolejne kontrowersje. Wynajmować od gminy lokale powyżej 80 m kw. mogą bowiem tylko osoby, które nie mają „zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. Tymczasem Gabriela Kozieł, która rzekomo należała do tej grupy wyjątkowo potrzebujących, w kolejnych dniach i tygodniach wraz ze współnikami zdecydowała się na kosztowne inwestycje: tworzenie dwóch restauracji i hostelu w opisanych wyżej lokalach użytkowych. Co więcej, zaledwie pięć miesięcy po wylicytowaniu mieszkania przy Szewskiej, kupiła wraz z Markiem Ryłko i Katarzyną Zygmuniewicz... kamienicę przy ul. Zamkowej 14 za prawie 2 miliony złotych!”

Odpowiadając na kolejne zarzuty redaktorów, dotyczące kręgu osób, które mogą brać udział w przetargach na wynajem lokali mieszkalnych powyżej 80 m kw., należy zacytować brzmienie stosownych zapisów powołanej wyżej uchwały Rady Miasta Krakowa. Zgodnie z nią, o najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m kw. nie mogą się starać osoby, które **posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu wchodzącym w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków lub w lokalu stanowiącym własność Skarbu Państwa, w stosunku do którego ZBK pełni rolę wynajmującego**. Cytując jedynie wybrany fragment powyższej regulacji, redaktorzy całkowicie wypaczyli jej sens. Informujemy ponadto, że na dzień przeprowadzenia przetargu, oferty złożone na opisane w artykule lokale, które okazały się zwycięskie, spełniły wszystkie wymagane przez obowiązujące przepisy wymogi, dlatego z oferentami zostały zawarte przedwstępne umowy najmu.

„Co ciekawe, Katarzyna Zygmuniewicz – w tym samym dniu, co Gabriela Kozieł – również stała się najemczynią gminnego mieszkania, o powierzchni aż 102 m kw. przy ul. Sebastiana 36. Jak udało nam się ustalić, jej również sąsiedzi od wielu miesięcy nie widzieli w tym mieszkaniu”.

Wyjaśniamy, że na wynajem lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m kw. przy ul. św. Sebastiana 36 złożono siedem ofert, z czego pięć zostało przyjętych. Przetarg ten wygrała pani Katarzyna Zygmuniewicz, która **zaoferowała najwyższą stawkę czynszu, w wysokości 30 zł/m kw.** Nie jest to zatem żadna „ciekawostka”, jak sugerują to dziennikarze, a jedynie wygrany publiczny, ogólnodostępny przetarg. W wyniku realizacji przedwstępnej umowy najmu, został wykonany remont zgodnie z zakresem, a następnie została zawarta umowa najmu.

„Zgodnie z przepisami, urzędnicy z ZBK mogą rozwiązać umowę najmu z osobami, które mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. ... Na oficjalne pytania dyrekcja ZBK odpowiada nam nawet po kilku tygodniach albo wcale. Do dziś nie otrzymaliśmy więc odpowiedzi m.in. na pytanie, dlaczego mieszkanie nie zostało odebrane Gabrieli Kozieł, co jest kolejnym przykładem zaskakującej pobłażliwości urzędników wobec osób skupionych wokół Vivy”.

W artykule zawarta jest również sugestia, że ZBK może, w powołanych w tekście przypadkach lokali mieszkalnych, rozwiązać umowę najmu, wówczas gdy osoby mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Ta informacja również jest niezgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z przepisami cytowanej wyżej ustawy, podstawy wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych enumeratywnie wskazuje **art. 11**. Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy, właściciel lokalu, w



którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy oraz osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości.

W świetle powyższego, ustawa nie dopuszcza możliwości wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w którym czynsz jest wyższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, ani w przypadku pozyskania przez najemcę nieruchomości pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, ani w przypadku niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Wypowiedzenie umowy najmu z ww. powodów nie mogło zatem zostać zastosowane w żadnym ze wskazanych w artykule lokali mieszkalnych, ponieważ w tych lokalach czynsze przewyższają 3% wartości odtworzeniowej. Zatem twierdzenia o rzekomej pobłażliwości urzędników ZBK „wobec osób skupionych wokół Vivy” z powołaniem się na fakt nieodebrania im lokali mieszkalnych jest absolutnie nieprawdziwy.

Zakup kamienicy bulwersujący jest jednak nie tylko z powodu tego, że jeszcze kilka miesięcy wcześniej zarówno Gabriela Kozieł, jak i Katarzyna Zygmuntowicz wykazywały niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Także w tym przypadku bowiem władze ZBK wykazały się niespotykaną wyrozumiałością wobec pań związanych z Vivą. Wraz z Markiem Ryłko za wylicytowaną kamienicę zapłacili dopiero pół roku po licytacji, zamiast w ciągu wymaganych dwóch miesięcy. Termin podpisania umowy przekładali wielokrotnie, tłumacząc się... złym stanem zdrowia.

Nie wiemy, jakie niewytłumaczalne emocje kierują redaktorami „Dziennika Polskiego”, ale w zapalczywości swojej postawili kierownictwu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie również zarzuty związane z rzekomo nieprawidłowym przedłużeniem terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, położonej przy ul. Zamkowej 9. Oświadczamy zatem, że sprzedaż nieruchomości nie znajduje się i nigdy nie znajdowała, o czym wiedzą autorzy tekstu, w zakresie działania naszej jednostki.

Co ciekawe, redaktorzy „Dziennika Polskiego” otrzymali obszernie wyjaśnienia tej sprawy, przygotowane przez Wydział Skarbu Miasta. Czytamy w nich, że zawiadomieniem z dnia 28 września 2015 r. ustalony został termin zawarcia umowy sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości na dzień 5 listopada 2015 r. Jednak biorąc pod uwagę zapisy art. 41 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które nie określają, w jakim terminie umowa powinna zostać zawarta, a jedynie w jakim terminie należy wyznaczyć termin zawarcia umowy oraz z uwagi na to, iż tylko niestawiennictwo bez usprawiedliwienia może spowodować odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, pierwotnie ustalony termin zawarcia umowy był kilkakrotnie przesuwany na pisemne wnioski pani Katarzyny Zygmuntowicz oraz pani Anny Kozieł – pełnomocnika pani Gabrieli Kozieł, które usprawiedliwiały przedłużenie terminu stanem zdrowia, na dowód czego każdorazowo przedkładały zwolnienia lekarskie. Ostatecznie umowa sprzedaży została zawarta w dniu 7 marca 2016 r., a wpłata całej ceny nabycia nieruchomości została dokonana przed zawarciem umowy w dwóch transzach: w dniu 04.03.2016 r. w kwocie 600.000,00 zł i w dniu 07.03.2016 r. w kwocie 1.166.700,00 zł. W świetle przedstawionych okoliczności twierdzenie, że urząd „wykazał niespotykaną wyrozumiałość” wobec nabywców, przesuwając termin jest nieuzasadnione, skoro ustawodawca dopuszcza taką możliwość.



Kolejnym członkiem układu rodzinno-towarzyskiego skupionego wokół Vivy jest Wojciech, syn pełnomocniczki spółki i brat Katarzyny. On również – po wygranej licytacji – stał się najemcą gminnego mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m kw przy ul. Szewskiej 4 i... sąsiadem z jednego piętra Gabrieli Kozieł. Na drugim piętrze zabytkowej kamienicy spotykają się oni jednak bardzo rzadko – według relacji innych lokatorów, również Wojciech, tak, jak Gabriela Kozieł, nie mieszka w wynajmowanym od gminy lokalu.

Wyjaśniamy, że w przypadku drugiego lokalu mieszkalnego przy ul. Szewskiej 4, fakty prezentują się następująco. Przedwstępna umowa najmu, po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, została zawarta w dniu 16 sierpnia 2016 r., na okres 6 miesięcy, tj. do dnia 16 lutego 2017 r. Od dnia 17 lutego 2017 r. naliczane jest odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania ze wspomnianego lokalu mieszkalnego, w wysokości 15,00 zł/m kw. Ponadto w związku z nieudostępnieniem w wyznaczonym terminie przez władającego lokalu do wizji, prowadzone są działania zmierzające do jego odzyskania.

Galerię postaci związanych z Vivą domyka Agnieszka, żona Marka Ryłki, która stała się najemczynią dużego gminnego mieszkania przy ul. Karmelickiej 16 – dzięki wygranej w tym samym przetargu, w którym swoje mieszkania wywalczyły młode członkinie spółki. Jednak – jak słyszymy od sąsiada – po prowadzonym remoncie, mieszkanie w pobliżu Bagateli stoi puste.

Wyjaśniamy, że pani Agnieszka Ryłko aktualnie nie ma statusu najemcy lokalu przy ul. Karmelickiej 16, na który zawarła przedwstępną umowę najmu po wygraniu przetargu. Była to jedyna oferta na ten lokal, prawdopodobnie z powodu toczącego się postępowania rewindykacyjnego w stosunku do kamienicy. Lokal został wyremontowany, umowa najmu na czas nieoznaczony nie została zawarta. Użytkownik lokalu – zgodnie z prawem – został zobligowany do uzupełnienia dokumentacji. Gmina Miejska Kraków uzyskuje dochód z tego lokalu w postaci bezumownego korzystania, w wysokości stawki podanej w ofercie, tj. 15,00 zł/m kw.

„Czubek góry lodowej”

Wszystko to składa się na zatrważający obraz niegospodarności i **braku kontroli nad mieniem gminy**. Staraliśmy się wyjaśnić budzące wątpliwości okoliczności, jednak przedstawiciele ZBK, Urzędu Miasta, jak i Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zwlekają z odpowiedziami, wielu informacji w ogóle nie udaje się uzyskać”.

Odnosząc się do zarzucanego przez dziennikarzy **braku kontroli nad mieniem gminy**, podkreślamy raz jeszcze, że wszelkie kwestie dotyczące udostępniania lokali opisanych w artykule odbywały się w trybie transparentnych, jawnych postępowań, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami. W lokalach użytkowych (o czym informowani byli dziennikarze) odbywały się kontrole pracowników ZBK, których przebieg potwierdzony jest dokumentacją fotograficzną, znajdującą się w aktach poszczególnych lokali:

[ul. Szewska 24 w Krakowie:](#)

w czasie trwania umowy – 8 kontroli lokalu



Rynek Główny 29 w Krakowie:

w czasie trwania umowy – 5 kontroli lokalu

ul. św. Jana 2 w Krakowie:

w czasie trwania umowy – 6 kontroli lokalu

Ponadto w okresach cyklicznych odbywały się spotkania z przedstawicielami najemców, w celu monitorowania przebiegu działań zmierzających do rozpoczęcia w lokalach działalności gospodarczej. W stosunku do lokali mieszkalnych przyszli najemcy cyklicznie przedkładali informacje w zakresie stopnia zaawansowania prac remontowych. W lokalach odbywały się również wizje, na okoliczność których sporządzano stosowne notatki.

W tej sprawie dziennikarze ferują oskarżenia, stwierdzają nieprawidłowości, po czym oznajmiają, że nie udało im się wyjaśnić budzących wątpliwości okoliczności z powodu braku dostępu do danych. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie informuje, że terminowo udzielał informacji na zadawane przez dziennikarzy pytania, składał wyjaśnienia w takim zakresie, w jakim nie kolidowały one m.in. z ochroną danych osobowych.

Treść piątkowego artykułu nie pozostawia wątpliwości, że jakiegokolwiek wyjaśnienia zostałyby udzielone, to i tak nie miałyby to wpływu na treść artykułu. Był on tworzony pod tezę z góry postawioną, do której próbowano podciągać rzekome fakty.

Katarzyna Zapał

Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie