



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1712.2.2018

Kraków, dnia

03 STY. 2019

Pan
Tomasz Popiołek
Dyrektor
Wydziału Spraw Administracyjnych UMK

Wystąpienie pokontrolne

Podmiot kontrolowany: Wydział Spraw Administracyjnych UMK.
Przedmiot kontroli: sprawowanie nadzoru nad funkcjonowaniem targowiska miejskiego „Plac Nowy” w zakresie realizacji umowy dzierżawy oraz przestrzegania regulaminu targowisk miejskich.

O przeprowadzenie kontroli w Wydziale Spraw Administracyjnych UMK w zakresie nadzoru nad targowiskiem miejskim Plac Nowy pod kątem realizacji prawidłowych dochodów miasta, odzwierciedlających rynkową wartość tej nieruchomości wniosła Rada Dzielnicy I Stare Miasto, która podniosła, iż *Targowisko na Placu Nowym stanowi mienie miejskie znacznej wartości powierzone Spółce „Kazimierz” na podstawie wieloletniej umowy dzierżawy. Stwierdzono, iż pomimo preferencyjnych stawek dzierżawnych targowisko to prezentuje zdecydowanie najuboższą ofertę handlową na tle innych targowisk miejskich (Plac pod Halą Targową, Stary i Nowy Kleparz). Spółka zarządzająca targowiskiem od wielu już lat swoją aktywność kieruje głównie w stronę ulicznej gastronomii. Wypracowywane rok rocznie przez Spółkę zyski, jak wynika ze sprawozdania finansowego znajdującego się w KRS, dzielone są między wspólników i wypłacane w całości w formie dywidendy. Natomiast wpisany na listę zabytków „Okrągłak” stanowiący integralną i kulminacyjną część targowiska, z powodu braku pieniędzy na renowację został wydzierżawiony firmie zewnętrznej. W tym stanie rzeczy, z punktu widzenia interesów i dochodów miasta zachodzi konieczność renegotjacji umowy pod kątem wyeliminowania z obrotu gospodarczego zbędnego pośrednictwa.*

Kontrola we wnioskowanym zakresie została przeprowadzona, a jej wyniki zostały Kontrolowanemu przedstawione w protokole z dnia 30.11.2018 r., doręczonym osobiście w dniu 3.12.2018 r. Kontrolowany skorzystał z przysługującym mu uprawnienia i na podstawie § 10 ust. 7 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r., pismem z dnia 17.12.2018 r. odmówił podpisania protokołu kontroli. Złożone przez Kontrolowanego wyjaśnienia zostały poddane analizie, nie dają jednak

podstaw do zmiany oceny zgromadzonego materiału kontrolnego. Złożone wyjaśnienia stanowią załącznik do protokołu kontroli. Zgodnie z § 10 ust. 10 ww. Regulaminu odmowa podpisania protokołu przez Kontrolowanego nie stanowi przeszkody do realizacji ustaleń kontroli. W związku z tym formułuje się niniejsze wystąpienie pokontrolne.

I. Ocena działalności kontrolowanej jednostki:

Targowisko „Plac Nowy” przy ul. Estery w Krakowie zostało 16 stycznia 1992 r. oddane spółce kupieckiej, tj. Przedsiębiorstwu Handlowemu „Kazimierz” w długoterminową dzierżawę na podstawie obowiązujących przepisów gminnych na określony czas do 2032 roku w zamian za umówiony czynsz, który Miastu płaci. Zgodnie z art. 693 Kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie zatem z tą zasadą Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy, tj. prowadzi targowisko i pobiera z niego pożytki w zamian za umówiony czynsz.

Gmina Miejska Kraków prowadzi politykę w zakresie prowadzenia targowisk miejskich realizując program wspierania małej i średniej przedsiębiorczości w Krakowie. Celem programu jest ochrona rozwoju lokalnego handlu i przedsiębiorczości, obejmującego w szczególności ochronę krakowskiego kupiectwa przed ekspansją zewnętrznych podmiotów gospodarczych - właścicieli sklepów wielkopowierzchniowych.

Rada Miasta Krakowa uruchomiła instrumenty wspierania rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości w Krakowie tworzące, z poszanowaniem zasad równości i konkurencji, nowe obszary aktywności gospodarczej oraz zwiększające efektywność i produktywność działających firm. Jednym z takich wspierających działań było utrzymanie stawek czynszu dzierżawnego dla dzierżawców targowisk do 2010 roku na poziomie z 2000 roku, a następnie dokonywaniu waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego targowisk miejskich w okresie od 2011 – 2020 roku wyłącznie o wskaźnik inflacji. Wprowadzono zatem szereg mechanizmów, które mają na celu ochronę tej formy działalności przez krakowskie środowisko kupieckie.

Podsumowując, wszystkie zastosowane w trakcie umowy dzierżawy ulgi w stosunku do Dzierżawcy targowiska, tj. utrzymanie na określonym poziomie stawek czynszu, a także przedłużenie terminu obowiązywania umowy do 2032 roku są zgodne z prowadzoną przez Gminę Miejską Kraków polityką wspierania małej przedsiębiorczości.

Rada Miasta Krakowa ustaliła też regulamin targowiska, w którym dokładnie określiła zakres i formę prowadzenia działalności na targowisku oraz zasady i normy, do których przestrzegania został zobowiązany Dzierżawca, jako administrator targowiska. Zgodnie z § 2 tego regulaminu na targowisku mogą być prowadzone lokale gastronomiczne z wyszynkiem w stałych obiektach handlowych (pod dachem) wraz z możliwością organizowania ogródków kawiarnianych. Jest to zatem forma działalności zgodna z treścią regulaminu.

Równocześnie w wyniku analizy dokumentacji związanej z umową dzierżawy tego targowiska negatywnie ocenia się brak bieżącej aktualizacji zapisów umowy w zakresie powierzchni straganów handlowych w ślad za zmieniającą się zabudową targowiska, co miało wpływ na prawidłowe naliczanie czynszu dzierżawnego, tj. wg przyjętego w umowie sposobu jego naliczania.

Należy zauważyć, iż rzeczona umowa dzierżawy obowiązuje od dnia 16.01.1992 r. i do tej pory zawarto do niej 14 aneksów, zatem funkcjonuje już w obrocie 26 lat. Z przedstawionych do

kontroli dokumentów i wyjaśnień wynika wprawdzie, iż co najmniej od dnia 11.07.2016 r. (pismo z dnia 11.07.2016 r., znak: SA-05.6871.2.94.2016 do Dzierżawców) podejmowane są działania zmierzające do ujednolicenia tekstów zawartych umów dzierżawy na prowadzenie targowisk miejskich, jednak do dnia odmowy podpisania protokołu, czyli do dnia 17.12.2018 r. proces ten nie został jeszcze zakończony, nie zaktualizowano także umowy w zakresie powierzchni użytkowej straganów handlowych.

W umowie dzierżawy stawka czynszu dzierżawnego została zróżnicowana, dla poszczególnych części targowiska w zależności od sposobu ich zagospodarowania, zatem istotne było ustalenie, które urządzone części targowiska, nazywane są „straganami” w myśl dokonanych zmian w aneksach 5, 7 i 12 (w umowie podstawowej zróżnicowanie stawki odnosiło się do boksów handlowych w Okrągłaku, a od 01.01.1996 r. wprowadzono pojęcie straganów handlowych).

W § 3 umowy dzierżawy z dnia 16 stycznia 1992 r., od dnia 1 stycznia 1996 r. Wydierżawiający ustalił powierzchnię pod straganami handlowymi w wielkości 128 m², natomiast od dnia 1 stycznia 1998 r. w wielkości 86 m².

W trakcie kontroli uzyskano od Kontrolowanego informację, ponieważ nie wynika ona wprost z postanowień umownych, iż straganami określone zostały stanowiska handlowe przebudowane „o pełniejszej zabudowie”, z wyłączeniem stołów przeznaczonych do handlu obwoźnego.

Do powierzchni straganów Wydierżawiający zaliczył stragany oznaczone poprzednio numerami od 20 do 28, a aktualnie kioski od numeru 1 do 9. Zgodnie z zaakceptowanymi przez Wydział Spraw Administracyjnych UMK umowami poddzierżawy stragany 20-28 łącznie posiadały powierzchnię 128,20 m², a obecnie przebudowane kioski 180,45m² (zmiana w powierzchni nastąpiła w okresie od 29.05.2017 r. do dnia 16.04.2018 r. – wydane przez PINB zaświadczenia). Tymczasem czynsz dzierżawny w odniesieniu do straganów handlowych, wg dokonanego w umowie podziału i adekwatnej do tego stawki jest naliczany w stosunku do 86 m².

Kontrolowany w następujący sposób wyjaśnił przyczyny naliczania czynszu dzierżawnego w odniesieniu do powierzchni 86 m²: *obowiązujący w umowie dzierżawy zapis o tym, iż stragany handlowe zajmują powierzchnię 86 m² wprowadzono do umowy dzierżawy aneksem nr 7, zawartym 4.02.1998 r. Najprawdopodobniej podstawą wprowadzenia takiej zmiany w umowie była informacja Dzierżawcy z dnia 25.11.1997 r., w której określa on „łączną powierzchnię zajętą na placu pod stragany” właśnie jako wynoszącą 86 m². W dokumentacji dotyczącej kolejnych lat znajdują się dokumenty, z których wynika wzrost powierzchni zajmowanej przez stragany np. na skutek „trwających od kilku lat remontów i modernizacji straganów zmierzających do ujednolicenia estetyki Placu Nowego” (2002 r.), nie znaleziono jednak dokumentów wyjaśniających powód niedokonania aktualizacji powierzchni zajmowanej przez stragany w umowie dzierżawy.*

II. Zalecenia:

1. Podjąć działania zmierzające do zakończenia prowadzonego procesu, którego efektem ma być ujednolicenie umowy dzierżawy z dnia 16.01.1992 r. Równocześnie dokonać ustalenia czynszu dzierżawnego zgodnego z zagospodarowaniem targowiska w sposób jednoznaczny, a następnie adekwatnie do przyjętych rozwiązań egzekwować realizację poszczególnych postanowień.

2. Podjąć działania w stosunku do Dzierżawcy, których efektem będzie rozliczenie czynszu dzierżawnego wg przyjętego w umowie podziału, tj. zgodnego z zagospodarowaniem targowiska w poszczególnych okresach.

III. Osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1-2- Pan Tomasz Popiołek, Dyrektor Wydziału Spraw Administracyjnych UMK.

IV. Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1-2: 31.01.2019 r.

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1-2: do dnia 08.02.2019 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno-prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej UMK (zarządzenie Nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.) jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt. V wystąpienia pokontrolnego według wzoru określonego w załączniku nr 3 do ww. Regulaminu i przekazanie go do Biura Kontroli Wewnętrznej.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat.
2. aa.

Do wiadomości: Pan Bogusław Kośmider, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa.