ZARZĄDZENIE NR 197/2010
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 stycznia 2010 r.

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 w zw. art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§1

1. Po rozpatrzeniu wezwania Pana Rafała Płatka, najemcy lokalu użytkowego o powierzchni 114,65 m^2, usytuowanego w budynku położonym przy ul. Królewskiej 45 w Krakowie, reprezentowanego przez adwokata Pana Bartosza Kosmalę, do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych, nie znajduje się podstaw do uwzględnia wezwania.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wezwania, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Załącznik
do zarządzenia Nr 197/2010
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 29 stycznia 2010 r.

Uzasadnienie

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) nakładają obowiązek gospodarowania mieniem komunalnym w sposób racjonalny, z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Mając na uwadze powyższe, miejska jednostka organizacyjna - Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie - w zakresie kompetencji której znajduje się m.in. zarządzanie lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków, podjęła działania w zakresie analizy efektywności gospodarowania tym zasobem. Dokonanie takiej analizy niezbędne było między innymi z uwagi na fakt, że znaczna część lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, szczególnie położonych w ścisłym centrum miasta, wynajęta została na podstawie umów zawartych jeszcze w latach 90-tych, zaś ustalone dla tych lokali stawki czynszu najmu, ze względu na upływ czasu, w wielu przypadkach odbiegają od stawek obowiązujących aktualnie na rynku wynajmu nieruchomości.

W 2007 r. firma pn. Business Mobility International sp. z o.o., realizując zawartą z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie umowę o dzieło pn. „Analiza kształtowania się stawek czynszowych netto z tytułu wynajmu lokali użytkowych na rynku prywatnym, tj. w budynkach nie pozostających w zasobach lokalowych administrowanych/zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie" wykonała opracowanie, które wykazało, że stawki funkcjonujące aktualnie na rynku nieruchomości przewyższają stawki czynszowe najmu netto obowiązujące najemców lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego zarządzanego przez ww. jednostkę. Przy czym zgodnie z powołaną analizą, największe różnice w wysokości stawek czynszu dotyczyły lokali użytkowych położonych w strefie Ekstra oraz w strefie A, na które podzielono teren Miasta Krakowa.

W oparciu o wyniki powołanej analizy podjęte zostały działania w celu urealnienia stawek czynszu najmu w lokalach użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, przy czym działania te rozpoczęte zostały od lokali położonych w tych obszarach miasta, w których zgodnie z ww. analizą stawki czynszu najmu w największym stopniu odbiegały od stawek aktualnie obowiązujących na rynku wynajmu nieruchomości. W ramach tych działań, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w dniu 4 sierpnia 2008 r. zawarł z wyłonionym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, z późn. zm.) - Panem Jarosławem Czerskim, działającym pod firmą pn. „JC" Jarosław Czerski, umowę o dzieło Nr 004/6926/08, której przedmiotem było wykonanie opracowań w formie opinii wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości lokalowych, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego, położonych w strefie Ekstra oraz częściowo w strefie A, na które podzielono teren Miasta Krakowa.

W wykonaniu ww. umowy, dla każdego lokalu użytkowego objętego zleceniem opracowana została odrębna opinia określająca wartość rynkową czynszu netto z tytułu

wynajmu. Każda z opinii zawiera analizę atrybutów rynkowych poszczególnych lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz wynik analizy w postaci przedziału określającego najbardziej prawdopodobny czynsz najmu możliwy do uzyskania dla danego lokalu.

Równocześnie przeprowadzona została analiza prawna dotycząca trybu dokonania urealnienia aktualnie obowiązujących stawek czynszu najmu dla poszczególnych lokali użytkowych do poziomu rekomendowanego w sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego opiniach. W wyniku tej analizy ustalono, że w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, tj. zgodnie z art. 685^1 kodeksu cywilnego, Gminie Miejskiej Kraków - jako wynajmującemu przysługuje prawo jednostronnego podwyższenia czynszu, w drodze wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w stosunku do umów najmu lokali użytkowych zawartych po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 Nr 281, poz. 2783 z późn. zm.), tj. po dniu 1 stycznia 2005 r.

Natomiast w przypadku umów najmu lokali użytkowych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. (co dotyczy zdecydowanej większości gminnych lokali użytkowych zlokalizowanych na obszarze objętym opiniami rzeczoznawcy majątkowego, tj. w strefie Ekstra oraz częściowo w strefie A), brak jest podstaw prawnych do wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu najmu w drodze jednostronnego oświadczenia. W związku z powyższym, w stosunku do tych najemców urealnienie stawek czynszu najmu mogło zostać dokonane w drodze propozycji aneksów zawierających nową stawkę czynszu najmu w wysokości średniej stawki rekomendowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Odnosząc się do poszczególnych kwestii zawartych w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. uznać należy, że zawarte tam zarzuty dotyczące przedmiotowego zarządzenia są chybione.

W zakresie zarzutu braku legitymacji Prezydenta Miasta Krakowa do wydania aktu regulującego zasady określania czynszu najmu lokali użytkowych, należy wskazać, iż prowadzenie spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu gminnego, na mocy art. 25 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym, powierzone zostało organowi wykonawczemu gminy tj. wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta.

Ograniczenie dla wskazanej wyżej kompetencji organu wykonawczego gminy do gospodarowania mieniem gminy zawiera art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a-i ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących:

a) określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy,

b) emitowania obligacji oraz określania zasad ich zbywania, nabywania i wykupu przez wójta,
c) zaciągania długoterminowych pożyczek i dekretów,
d) ustalania maksymalnej wysokości pożyczek i kredytów krótkoterminowych zaciąganych przez wójta w roku budżetowym,
e) zobowiązań w zakresie podejmowania inwestycji i remontów o wartości przekraczającej granicę ustalaną corocznie przez radę gminy,
f) tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich,
g) określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta,
h) tworzenia, likwidacji i reorganizacji przedsiębiorstw, zakładów i innych gminnych jednostek organizacyjnych oraz wyposażania ich w majątek,
i) ustalania maksymalnej wysokości pożyczek i poręczeń udzielanych przez wójta w roku budżetowym.

Przekazanie powyższych spraw majątkowych do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, iż to organ wykonawczy (wójt, burmistrz lub prezydent miasta) gospodaruje mieniem gminnym. Zatem musi być ono interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (vide: wyrok WSA w Warszawie II SA/Wa 3144/03).

Natomiast ustanowione w art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym domniemanie właściwości rady *„…wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy…”* należy rozumieć w ten sposób, iż rada gminy, jako organ o charakterze kolegialnym i wieloosobowym, może podejmować działanie związane ze stanowieniem lub kontrolą (art. 15 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym). Nie może natomiast podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji RP).

Podkreślić również należy, że art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zastrzega do wyłącznej właściwości rady gminy sprawy majątkowe gminy, przekraczające zakres zwykłego zarządu, wśród których nie wymieniono wszystkich aspektów dotyczących najmu i dzierżawy lokali użytkowych. Należy więc przyjąć, że poza kwestiami wymienionymi w powołanym przepisie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, sprawy najmu i dzierżawy lokali użytkowych należą do zakresu gospodarowania mieniem gminy, które to zadanie mieści się w zakresie spraw należących do organu wykonawczego gminy, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy (tak też NSA w wyroku z dnia 28 lipca 1992 r., sygn. akt SA/Wr 632/92).

Określanie stawek czynszu najmu lokali użytkowych należy do szerszego pojęciowo zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność komunalną (gminną) w rozumieniu art. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz mieści się w pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym, o czym stanowi przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Rada gminy, jako organ stanowiący i kontrolny w stosunku do organu wykonawczego gminy, jest upoważniona do ustalania zasad, względnie kryteriów gospodarowania tym mieniem, natomiast wykonywanie bezpośredniego zarządu tym mieniem, między innymi poprzez składanie oświadczeń woli w imieniu gminy, czyli podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego, należy do właściwości organu wykonawczego gminy.

Określona tymi przepisami właściwość organu wykonawczego w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym nie wyklucza dopuszczalności ustalania w drodze uchwały rady gminy ogólnych zasad gospodarowania tym mieniem, podejmowanych na podstawie upoważnień zawartych w ustawach szczególnych i ustawie o samorządzie gminnym. Stanowiąc uchwały dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym, rada gminy działa w wykonaniu swoich ustawowych kompetencji o charakterze publicznoprawnym i jest uprawniona z tego tytułu do oddziaływania na treść czynności cywilnoprawnych podejmowanych przez organ wykonawczy gminy, chyba że przepisy ustaw zastrzegają wyłączną właściwość organu wykonawczego w tym zakresie. Należy zatem przyjąć, że do rady gminy, jako organu stanowiącego gminy, należy ustalanie w formie uchwał wiążących prawnie organ wykonawczy gminy zasad i kryteriów określania stawek czynszu najmu lokali użytkowych, nie zaś określanie wysokości tych stawek, co należy do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

Ustalenie wysokości stawki czynszu mieści się w zakresie zwykłego zarządu mieniem, wykracza poza pojęcie „zasad gospodarowania mieniem gminnym" i jest czynnością podejmowaną bezpośrednio w ramach gospodarowania składnikami mienia. Konsekwentnie, czynnością stricte wykonawczą jest również urealnienie wysokości stawek czynszu w odniesieniu do aktualnych warunków rynkowych.

Z powyższym koresponduje treść uchwały nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa 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, albowiem przewiduje ona wyraźnie, że Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia ustala „wysokość stawek czynszowych netto za najem lokalu, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do aukcji lub przetargu (…)" (§ 2 ust. 5 litera a/ uchwały) oraz określa „szczegółowe warunki umowy najmu" (§ 4 ust. 4 uchwały).

Ustalając zasady najmu lokali użytkowych Rada Miasta Krakowa uwzględniła więc i honorowała podział kompetencji pomiędzy nią jako organem stanowiącym a Prezydentem. Określanie wysokości stawek czynszu netto za najem lokalu, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do aukcji lub przetargu, zostało oddane do wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta Krakowa. Należy zatem przyjąć, że Prezydent ma również wyłączne uprawnienie do aktualizacji tych stawek.

Postanowienie § 4 ust. 4 uchwały nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa należy interpretować w ten sposób, że Rada zobowiązała organ wykonawczy do dokonywania okresowej waloryzacji stawek czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS, nie ograniczając jednak tym samym możliwości podniesienia stawek czynszu na zasadach ogólnych.

Prezentowane wyżej stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych i literaturze. Pogląd zbieżny niniejszym znajduje odzwierciedlenie w przedstawionych poniżej wyrokach:

1. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt: II SA 3144/03: *„(...) Należy przy tym pamiętać, że wskazany art. 18 ust. 2 p. 9 uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 p. 3 ustawy stanowiącej, iż to zarząd*

gminy gospodaruje mieniem komunalnym. ***Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy****."*

2. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 31 grudnia 2003 r.) we Wrocławiu z dnia 9 kwietnia 2002 r., sygn. akt: II SA/Wr 2965/01: „(…) *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Zgodnie zaś z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań zarządu należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Na szczególną rolę zarządu w sprawach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, jak to trafnie zauważa organ nadzoru, wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 kwietnia 1991 r. (SA/Gd 23/91, OSP 1991, nr 11, poz. 267), w którym podkreślił, iż* ***rada gminy może podejmować wyłącznie uchwały zalecające określony sposób gospodarowania mieniem gminy, samo zaś gospodarowanie nim należy do zarządu****. Zasady te potwierdza także ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), która w art. 25 ust. 1 stanowi, że: »Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy«."*
3. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: II SA/Wr 554/07: *„1. Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze. 2. Rada gminy nie mogła uregulować w uchwale w przedmiocie ustalenia zasad gospodarowania mieniem miasta tych kwestii, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji burmistrza jako organu wykonawczego. 3.* ***Rada gminy określająca zasady gospodarowania mieniem powinna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego we wspomnianym zakresie, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy*** *(burmistrza). (...) bieżące gospodarowanie mieniem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych mających na celu realizację funkcji społeczno-gospodarczego przeznaczenia tych praw i obowiązków, należy do jej organu wykonawczego. Inaczej mówiąc, według przyjętych rozwiązań prawnych zasadą pozostaje dokonywanie przez organ egzekutywy czynności faktycznych i prawnych w imieniu i na rzecz gminy. W konsekwencji organ stanowiący gminy decyduje w zakresie bezpośrednio i wprost przekazanym mu przez ustawę."*

Koncepcja prezentowana w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa, zgodnie z którą Prezydent „*wykonuje jedynie zalecenia rady oraz enumeratywnie wymienione czynności o charakterze indywidualnym"* pozostaje zatem w jawnej sprzeczności z przepisami art. 30 ust. 1 punkt 3) ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Chybiony jest również zarzut, jakoby aktualizacja stawek czynszu dokonywana była w formie aktu generalnego. Zarządzenie Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa nie przewiduje jednolitego wskaźnika wzrostu stawek czynszowych dla wszystkich lokali.

Aktualizacja prowadzona jest w odniesieniu do każdego lokalu z osobna, w oparciu o sporządzony dla danego lokalu operat szacunkowy, uwzględniający zarówno położenie, stan techniczny, jak i inne elementy wpływające na specyfikę lokalu.

Zasada równości, o której mowa w art. 32 Konstytucji RP wymaga, aby podmioty traktowane były w taki sam sposób, jeśli charakteryzują się daną cechą istotną. Równość oznacza zatem także akceptację różnego traktowania przez prawo różnych podmiotów. Wynika to z faktu, że równe traktowanie przez prawo tych samych podmiotów pod pewnymi względami oznacza z reguły różne traktowanie tych samych podmiotów pod innymi względami (orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 kwietnia 1994 r., K. 10/93 OTK 1994/I poz. 7 str. 55). W przedmiotowej sprawie cechą istotną (relewantną), ustanowioną w art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, jest data zawarcia umowy najmu.

Należy również zwrócić uwagę na wyrok NSA z dnia 30 czerwca 1987 r., IV SA 129/87 (ONSA 1987, z. 1, poz. 43), zgodnie z którym *„zasada równości stron wobec prawa może być podstawą zakwestionowania decyzji administracyjnej w sprawach należących do sfery uznania administracyjnego, to jest, gdy prawo pozostawia organowi administracji wybór sposobu rozstrzygnięcia sprawy. Nie odnosi się to natomiast do sytuacji, w których organ orzekający - ze względu na okoliczności sprawy - faktycznie nie ma takiego wyboru”*. Oznacza to, że zarzut naruszenia równości stron może być postawiony tylko wówczas, gdy organ w sposób uznaniowy różnicuje sytuację podmiotów znajdujących się w analogicznej sytuacji faktycznej i prawnej, nie zaś wtedy, gdy to zróżnicowanie podstawę swą ma w aktualnie obowiązujących przepisach prawa.

Nie jest prawdą, jakoby aktualizacja stawek czynszu dotyczyła wyłącznie umów najmu zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. Data ta przesądza jedynie o innym, możliwym do zastosowania trybie dokonywania aktualizacji stawek. Zróżnicowanie trybu nie wynika jednak z zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, ale jest konsekwencją zmiany przepisu ustawowego, tj. art. 685^1 kodeksu cywilnego. W odniesieniu do umów zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. nie ma bowiem możliwości wypowiedzenia stawki czynszu w drodze jednostronnego oświadczenia woli, możliwe jest natomiast zaproponowanie nowej stawki w trybie aneksu lub wypowiedzenie umowy w całości. Wzywający zarzuca, że najemcy, których umowy zostały zawarte przed dniem 1 stycznia 2005 r., znaleźli się w sytuacji gorszej od najemców zajmujących lokale na podstawie umów zawartych po tej dacie. Jest to zarzut chybiony. Nawet jeżeli sytuacja tych dwóch grup podmiotów jest zróżnicowana, to jest to konsekwencją wyłącznie zmiany brzmienia przepisu art. 685^1 kodeksu cywilnego, za co organy gminy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności.

Przywołana wyżej uchwała w sprawie zasad najmu lokali użytkowych ustala ogólne zasady najmu lokali użytkowych. Wprowadza ona w § 4 ust. 4 zasadę corocznej waloryzacji stawek czynszu netto o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Nie oznacza to jednak, że w świetle tego zapisu w sytuacji znacznego wzrostu stawek cen za wynajem lokali użytkowych, właściciele tych lokali, tj. Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa, pozbawieni zostaną możliwości podwyższenia stawek czynszu najmu tych lokali. Skoro umowa najmu jest stosunkiem zobowiązaniowym, to w każdej chwili zasady, na jakich została zawarta, w tym wysokość stawki czynszu, mogą zostać zmienione bądź to poprzez jednostronne oświadczenie właściciela w oparciu o art. 685^1 kodeksu cywilnego, bądź też za zgodą obu stron umowy, na mocy aneksu

zmieniającego. Z okolicznościami tymi każdy najemca lokalu użytkowego winien się liczyć. Trudno zatem mówić także o naruszeniu zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji.

Zasady równości nie narusza także zarządzenie Nr 1113/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2009 r. (z późn. zm.), na mocy którego powołany został Zespół do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto. Ww. Zespół stara się w drodze negocjacji, przy uwzględnieniu zasadności argumentów podnoszonych przez odwołujące się strony, w tym uwarunkowań lokalizacyjnych oraz parametrów technicznych lokali, określić warunki urealnienia stawki czynszowej najmu netto. Do kompetencji Zespołu należy prowadzenie negocjacji w sprawie wysokości stawek czynszowych netto z najemcami lokali użytkowych, którzy nie zgadzają się z wysokością nowej, zaproponowanej na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego stawki czynszowej netto oraz ustalenie warunków, które stanowią podstawę do sporządzenia aneksów czynszowych.

Warunki działania Zespołu przewidują, że ustalona w wyniku negocjacji stawka czynszu najmu netto nie może być niższa od najniższej w granicach przewidzianych w sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość rynkową czynszu netto dla danego lokalu. W przypadku przyjęcia przez najemcę stawki w wysokości średniej, wynikającej ze sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość rynkową czynszu netto, zgodnie z wnioskiem Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa Nr 7/09 z dnia 31 marca 2009 r. przewidziano możliwość rozłożenia podwyżki czynszu najmu netto na okres 2 lat poprzez jej stopniowy, równomierny wzrost w interwałach półrocznych, licząc od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został podpisany aneks.

Skład Zespołu, który zarządzeniem Nr 1702/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 sierpnia 2009 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 1113/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie powołania Zespołu do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto został poszerzony o Radnych Miasta Krakowa, obejmuje przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz przedstawicieli Porozumienia Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie.

Przy negocjacji wysokości urealnionych stawek brane są pod uwagę:

1) opinia określająca wartość rynkową czynszu netto;
2) nakłady konieczne poniesione przez najemcę na wykonanie prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym w zastępstwie wynajmującego;
3) wysokość stawek czynszowych za lokale położone w najbliższej okolicy ustalonych na aukcjach i przetargach organizowanych przez ZBK w okresie od daty sporządzenia opinii, o której mowa w pkt 1 dla danego lokalu użytkowego;
4) indywidualna sytuacja przedsiębiorcy co do możliwości generowania obrotów;
5) sezonowość branży;
6) potrzeba zapewnienia na mapie handlowej Miasta sklepów dla jego mieszkańców;
7) zanikające zawody i rzemiosła unikatowe;
8) inne ograniczenia i walory lokalu.

Powracając na grunt rozważań dotyczących legalności zarządzenia 1260/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych uznać należy także, iż Wzywający błędnie przyjmuje, że aktualizacja stawki czynszu następuje z mocy samego zarządzenia. Zarządzenie to stanowiło wyłącznie podstawę do podjęcia przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie działań zmierzających do aktualizacji stawek czynszu, w ramach których zlecono między innymi sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego opinii dla poszczególnych lokali, co pozwoliło ustalić aktualną stawkę czynszu w sposób obiektywny. Nie można zatem stwierdzić, jak czyni to Wzywający, że czynsz najmu został w tym przypadku uregulowany w drodze aktu administracyjnego. Gdyby przyjąć argumentację prezentowaną w wezwaniu należałoby w ogóle zakwestionować możliwość ustalania wysokości stawek czynszu uchwałą lub zarządzeniem organu gminy.

Ponadto podkreślić należy, że zarządzenie nr 1260/2008 stanowi akt kierownictwa wewnętrznego, w którym Prezydent Miasta wytyczył kierunek działania dla jednostki organizacyjnie podporządkowanej, tj. aktualizację stawek czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego. Stąd też zarządzenie to nie musiało w sposób dokładny i wyczerpujący konkretyzować zasad dokonania aktualizacji czynszów. Zadanie to zostało bowiem powierzone Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie.

Biorąc pod uwagę powyższe uznać należy, iż nieuzasadnione są zarzuty nadania czynnościom związanym z ustanawianiem i waloryzacją czynszów za lokale użytkowe charakteru administracyjnego publicznoprawnego oraz zarzut niejasności regulacji i nieprecyzyjnie przyjętych kryteriów aktualizacji.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia zasad wolnej konkurencji. Podmioty wynajmujące lokale z zasobu gminnego konkurują nie tylko ze sobą, ale i z innymi uczestnikami rynku. Warunki uczciwej konkurencji naruszone są wówczas, gdy najemcy prowadzący działalność gospodarczą w lokalach gminnych płacą czynsz po stawkach znacznie odbiegających od stawek wolnorynkowych. Ich pozycja w stosunku do przedsiębiorców będących najemcami lokali prywatnych, jest w nieuzasadniony sposób uprzywilejowana. Ponadto, warunkiem zaistnienia czynu nieuczciwej konkurencji jest kumulatywne spełnienie następujących przesłanek: po pierwsze - działanie poddane ocenie musi zostać podjęte w związku z działalnością gospodarczą, po drugie - czyn ten musi być sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami, a po trzecie - działanie to musi zagrażać lub naruszać interes innego przedsiębiorcy lub klienta. W tym kontekście należy przywołać stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, zawarte w wyroku z 24 listopada 1992 r. (I ACr 444/92, niepubl.), w którym wskazano, iż bezprawność nie może być rozumiana jako wina w sensie umyślnego działania czy niedbalstwa; bezprawność jest cechą działania polegającą na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Podkreślić należy, że żadna z wskazanych wyżej cech charakteryzujących czyn nieuczciwej konkurencji nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie. Gmina Miejska Kraków, dokonując urealnienia stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, działała jako właściciel tych lokali, a nie jako przedsiębiorca. Działania podjęte przez Gminę w kierunku aktualizacji czynszów najmu nie były sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, nie naruszały też interesu innych przedsiębiorców. Co więcej, podkreślić należy, że wynajmowanie przez Gminę Miejską Kraków lokali użytkowych po cenach znacznie niższych od cen rynkowych mogłoby prowadzić do uznania, iż na rzecz tych podmiotów jest

udzielana pomoc publiczna. Kontynuowanie takiego stanu rzeczy mogłoby prowadzić do naruszenia równowagi na wolnokonkurencyjnym rynku i uznania takiego zachowania za sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami w stosunku do innych podmiotów, które wynajmują lokale użytkowe dla celów prowadzenia działalności gospodarczej po cenach rynkowych.

Zawarty w wezwaniu zarzut spowodowania nieodwracalnych szkód gospodarczych i społecznych w wyniku aktualizacji czynszu najmu również jest chybiony.

Od marca do września 2009 r. do najemców lokali użytkowych objętych akcją urealnienia stawek czynszowych najmu netto wysłano łącznie 333 aneksy zawierające propozycje nowych stawek czynszowych najmu netto w wysokości średnich wartości rynkowych czynszu najmu określonych dla każdego lokalu użytkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. W tej liczbie, najemcy 73 lokali użytkowych zaakceptowali powyższą propozycję stawki czynszowej najmu, podpisując przedłożony im aneks do umowy najmu. Najemcy 237 lokali użytkowych odwołali się od propozycji nowej wysokości stawki czynszowej najmu netto. W przypadku 10 najemców, umowa najmu na lokal użytkowy została rozwiązana za porozumieniem stron na wniosek najemców, a w odniesieniu do jednego lokalu użytkowego, w wyniku wysokich zaległości czynszowych. W przypadku 5 lokali użytkowych ograniczono się tylko do wysłania aneksów zawierających propozycję nowej urynkowionej stawki czynszowej, gdyż z ich najemcami zawarto umowę najmu na czas oznaczony, której zapisy wykluczały możliwość podwyżki czynszu bez ich zgody. Najemcy 6 lokali użytkowych, po otrzymaniu aneksów urealniających czynsz, rozpoczęli starania o objęcie wynajmowanych lokali użytkowych - z racji prowadzonej w nich działalności - Programem mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – galerie sztuki. Ponadto, po otrzymaniu propozycji nowej stawki czynszowej najmu netto 2 najemców nabyło własność dotychczas wynajmowanych lokali użytkowych.

Do najemców 144 lokali użytkowych nie wysłano propozycji nowych urynkowionych czynszów za najem z różnych przyczyn, m.in.:

- 30 najemców aktualnie uiszcza wyższy czynsz najmu netto niż propozycja nowego czynszu najmu netto wynikająca ze średniej wartości rynkowej określonej dla wynajmowanych przez nich lokali przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15 lokali użytkowych zostało sprzedanych na rzecz ich dotychczasowych najemców w okresie od dnia sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę majątkowego dla danego lokalu użytkowego do dnia 30 sierpnia 2009 r.,
- 18 najemców wypowiedziało umowę najmu lokalu lub doszło do jej rozwiązania za porozumieniem stron na wniosek najemcy,
- 8 lokali użytkowych objętych zostało Programem mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – galerie sztuki.

Od otrzymanych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto w urynkowionej wysokości 237 najemców złożyło odwołania, które rozpatrywane były łącznie na 43 na posiedzeniach wspomnianego wyżej Zespołu negocjacyjnego, przy czym w kilku przypadkach doszło do ponownych spotkań z tym samym najemcą. W odniesieniu do 163 lokali użytkowych Zespół negocjacyjny wypracował wspólne stanowisko z najemcą lokalu w sprawie nowego, rynkowego czynszu najmu. W 13 przypadkach w efekcie negocjacji postanowiono utrzymać aktualnie płacony czynsz przez najemcę, przy uwzględnieniu faktu, że jego wysokość mieściła się w widełkach czynszu rynkowego za najem lokalu zakreślonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Nie udało się dojść do porozumienia z najemcami 56 lokali użytkowych. Sprawy urealnienia czynszu najmu netto dla tej grupy najemców postanowiono przekazać pod obrady Zespołu negocjacyjnego, na

które zaproszono wszystkich jego członków, celem wypracowania i zarekomendowania stanowiska co do przyszłych warunków czynszowych w odniesieniu do ww. lokali użytkowych Prezydentowi Miasta Krakowa. W przypadku jednego z lokali użytkowych przeprowadzono negocjacje z jego najemcą, jednak wobec faktu nieopłacalności ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony postanowiono pozostawić stawkę czynszową na jej obecnym poziomie. Natomiast w przypadku 4 lokali użytkowych, po przeprowadzeniu rozmów negocjacyjnych i przedstawieniu stanowisk przez obie strony, najemcy ostatecznie złożyli w okresie późniejszym wypowiedzenia umów najmu.

W trakcie prowadzonych negocjacji, najemcy odnosząc się do propozycji nowych stawek czynszowych najczęściej wskazywali na złą sytuację gospodarczą w kraju, a co za tym idzie znaczący spadek przychodów z działalności, która jest prowadzona w danym lokalu użytkowym. W przypadku działalności handlowych realizowanych przez najemców, wskazywali oni na spadek znaczenia danych ulic jako ciągów handlowych (np. ul. Zwierzyniecka, ul. Kalwaryjska), dopatrując się przyczyny takiego stany rzeczy w istniejących i powstających galeriach handlowych, które oferując lepszy komfort zakupów odbierają potencjalnych klientów komunalnym lokalom użytkowym.

Kolejnym z aspektów, na który zwracali uwagę najemcy podczas negocjacji były okoliczności związane z rodzajem działalności prowadzonej w danym lokalu. Często najemcy kwestionowali opinie przygotowane przez rzeczoznawcę majątkowego, a w szczególności jej rzetelność oraz okres w którym została sporządzona (podczas boomu gospodarczego, kiedy czynsze najmu w lokalach prywatnych były maksymalnie wywindowane), powodujący przyjęcie wysokich stawek potrzebnych do zakreślenia widełek czynszowych najmu netto. W takich przypadkach Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie odsyłał sporządzone opinie do rzeczoznawcy majątkowego, celem ustosunkowania się i ewentualnego powtórnego przeliczenia wysokości proponowanych przez niego czynszów najmu, jednakże przygotowaną opinię rzeczoznawca zmienił tylko w nielicznych przypadkach. Najemcy uzasadniając swoje odwołanie od propozycji nowej wartości stawki czynszowej najmu netto często oświadczali, że stan techniczny lokalu, jak i budynku, w którym się on znajduje, jest zły. Wskazywali oni także na inne problemy, które w ich ocenie winny mieć znaczenie przy ustalaniu nowej stawki czynszowej – np. ze Wspólnotami Mieszkaniowymi utrudniającymi prowadzenie działalności. Najemcy prowadzący w wynajmowanym lokalu działalność o charakterze non profit, tym właśnie uzasadniali niemożność płacenia zaproponowanego czynszu najmu. Podobnie starali się uzasadniać swoje stanowisko najemcy prowadzący w danym lokalu działalność usługową, o charakterze usług dla ludności. Często narzekali oni na zbyt radykalną podwyżkę stawki czynszowej. W stosunku do niektórych lokali były to faktycznie procentowo znaczne podwyżki, niemniej jednak tak duże różnice w stawce wynikały z obecnego, niskiego pułapu uiszczanej stawki czynszowej najmu netto.

Na negocjacje zapraszano również najemców lokali użytkowych, którzy zawarli umowy najmu po dniu 1 stycznia 2005 r. (podwyższenie stawki czynszowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, mogłoby przybrać w takim przypadku (o czym była mowa powyżej) formę jednostronnego wypowiedzenia przez Gminę Miejską Kraków wysokości dotychczasowej stawki czynszu najmu za miesięcznym okresem wypowiedzenia), co świadczy o woli wypracowania przez Zespół negocjacyjny kompromisu satysfakcjonującego obie strony.

Najczęściej wypracowywanym porozumieniem na posiedzeniach Zespołu negocjacyjnego była niższa stawka czynszowa niż proponowana w przesłanym do najemcy aneksie. Część z najemców postanowiło wybrać rozwiązanie zgodne z Wnioskiem Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa Nr 7/09 z dnia 31 marca 2009 r.

polegające na przyjęciu stawki czynszowej zaproponowanej w aneksie i rozłożeniu podwyżki czynszu najmu netto na okres 2 lat poprzez jej stopniowy, równomierny wzrost w interwałach półrocznych, licząc od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został podpisany aneks. Z tego rozwiązania korzystali najczęściej najemcy zainteresowani wykupem wynajmowanych lokali użytkowych, w stosunku do których realizowana procedura sprzedaży wkroczyła w etap finalny.

Powyższe dowodzi, iż zdecydowana większość przedsiębiorców, którzy objęci zostali akcją urealniania stawek czynszowych za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zaakceptowała zaproponowaną przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nową stawkę czynszu. Nie bez znaczenia przy tym jest fakt, iż w trakcie prowadzonych negocjacji, Zespół zadaniowy kierował się wymienionymi wyżej kryteriami (w tym m.in. wysokością stawek czynszowych za lokale położone w najbliższej okolicy, ustalonych na aukcjach i przetargach organizowanych przez ZBK, indywidualną sytuacją przedsiębiorcy co do możliwości generowania obrotów, sezonowością branży, potrzebą zapewnienia na mapie handlowej Miasta sklepów dla jego mieszkańców czy zanikającymi zawodami i rzemiosłami unikatowymi), które przy uwzględnieniu specyfiki prowadzonej przez poszczególnych przedsiębiorców działalności, pozwoliły na wypracowanie wspólnego kompromisu.

Należy przy tym zaznaczyć, iż istotne znaczenie dla pracy Zespołu negocjacyjnego, jak i dla całej akcji urealniania stawek czynszowych najmu miało podjęcie przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr LXXXI/1060/09 z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (z późn. zm.) W Załączniku Nr 2 do powyższej uchwały zamieszczono rozszerzoną listę branż chronionych, zanikających i preferowanych, w której znalazły się: szewstwo naprawkowe, obuwnictwo miarowe, krawiectwo naprawkowe, krawiectwo miarowe, modniarstwo, czapnictwo, kapelusznictwo, naprawa sprzętu AGD, ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo na miarę, usługi pralnicze bez czyszczenia chemicznego, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie w zakresie naprawy zegarków i zegarów, kowalstwo artystyczne, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, introligatorstwo w zakresie oprawy starych ksiąg, kuśnierstwo, szklarstwo, sztukatorstwo, grawerstwo, brązownictwo i pozłotnictwo, kaletnictwo, wyprawa skór futerkowych, tokarstwo w drewnie, rzeźba w drewnie, bary mleczne, mała poligrafia, usługi fotograficzne, serwis RTV oraz lutnictwo (wprowadzone na listę uchwałą Nr LXXXI/1072/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających).

Przypadek każdego z najemców analizowany był przy uwzględnieniu jego indywidualnych warunków. Dotychczas Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie wypowiedział żadnej umowy najmu lokalu użytkowego w związku z działaniami mającymi na celu urealnienie stawek czynszowych.

Akcja urealniania czynszów za najem lokali użytkowych spotkała się także z dużym odzewem społecznym. W piśmie z dnia 26 czerwca 2009 r. pełnomocnik najemców gminnych lokali użytkowych: Pani Barbary Machowskiej, działającej pod firmą Supersam „Baśka”, Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Zachęta Z. Kaleta, A. Kaleta s.j., Pana Adama Kaleta, działającego pod Firmą Handlową „Alf”, Sklepu Wielobranżowego KORAL A. Kaleta, Z. Kaleta s.j., „Avangarde” sp. z o.o., Pana Adama Czekajewskiego działającego

pod Firmą Handlową „CITY"; Pana Jarosława Gruba i Pana Grzegorza Tylawskiego, działających w spółce cywilnej pn. „GT s.c. Jarosław Gruba, Grzegorz Tylawski", „BOSMAN" sp. z o.o., „Label s.j. Bogdan Kozieł", „Firmy Handlowej Market Na Wzgórzach Natkaniec i Sadowska s.j.", „Firmy Handlowej EL-MA Raźna i Wnęk s.j.", „LEWIATAN MARKET" sp. z o.o. oraz „MARKET PUNKT" sp. z o.o. wezwał do usunięcia naruszenia prawa w zakresie regulacji zawartych w zarządzeniu Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych. Zarządzeniem Nr 1657/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 lipca 2009 r., powyższe wezwanie nie zostało uwzględnione. Warto przy tym wskazać, iż tylko jeden z wymienionych podmiotów został objęty akcją urealniania czynszów najmu – „MARKET PUNKT" sp. z o.o. – najemca lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie. Zaakceptował on nową stawkę czynszową najmu netto bez sprzeciwu.

W piśmie z dnia 21 lipca 2009 r. Pan Bartosz Kosmala - pełnomocnik najemców lokali użytkowych, objętych akcją urealniania stawek czynszowych najmu: Pana Rafała Płatek, Pani Bronisławy Górnisiewicz, Pani Ludmiły Matura, Pani Krystyny Trzeciak, Pani Magdaleny Wilkońskiej-Klimsza, Pani Ewy Dymanus, Pani Marii Król, Pani Marii Ornat, Pani Anieli Wysockiej, Pana Jacka Cebuli, Pana Józefa Cieślaka, Pani Anny Wójtowicz i Pana Piotra Wójtowicz wezwał Wojewodę Małopolskiego do stwierdzenia braku legalności cytowanego wyżej zarządzenia Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. Pełnomocnik podniósł następujące zarzuty:

a. brak legitymacji Pana Prezydenta do wydania przedmiotowego zarządzenia,
b. naruszenie zasady równości,
c. naruszenie zasady pogłębienia zaufania obywateli do organów państwa,
d. niedopuszczalności regulacji najmu lokali użytkowych w akcie administracyjnym,
e. niejasnej i sprzecznej regulacji kwestii najmu lokali użytkowych,
f. naruszenia zasad uczciwej konkurencji,
g. nieprawidłowego realizowania zadań jednostki samorządu terytorialnego.

W piśmie 7 września 2009 roku, znak PN.II.0717-65-09 Wojewoda Małopolski poinformował, że nie znalazł podstaw prawnych do ingerencji nadzorczej w przedmiotowej sprawie.

Uwzględniając zatem powyższą argumentację, uznać należy, że przedmiotowe zarządzenie jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w związku z tym wyrażone w wezwaniu Pana Rafała Płatka, reprezentowanego przez adwokata Pana Bartosza Kosmalę żądanie usunięcia naruszenia prawa poprzez jego uchylenie, nie znajduje uzasadnienia.

Lokal użytkowy nr U 1 o powierzchni 114,65 m^2, usytuowany jest na parterze budynku przy ul. Królewskiej 45 w Krakowie, posadowionego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 835/4, obręb 004, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej KW Nr 76084, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oraz właścicieli wykupionych lokali mieszkalnych, pozostającej w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, w imieniu i na rzecz której występuje Administracja Domów Mieszkalnych „DOMENA" sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie przy ul. Królewska 25.

Pan Rafał Płatek, zamieszkały w Krakowie przy ul. Długiej 15/8, wpisany do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta Krakowa pod numerem I/6252/92-K, zajmuje przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony w dniu 1 lipca 1995 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 1 czerwca 2000 r., z późn. zm.), z przeznaczeniem na świadczenie usług szewskich.

Prawo do najmu powyższego lokalu ww. najemca nabył na podstawie uchwały Nr 92/92 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 1992 r. w sprawie ustalenia list lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu nieograniczonego oraz bez przeprowadzenia przetargu.

Obowiązująca najemcę przed urynkowieniem stawka czynszowa najmu netto wynosiła 9,96 zł za 1 m^2 p.u. lokalu.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej ww. lokalu użytkowego, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie Aneksem Nr 7 z dnia 10 listopada 2008 r. dokonał zmiany jego powierzchni użytkowej z dotychczasowego metrażu, tj. 120,19 m^2 na nowy, wynikający z pomiarów inwentaryzacyjnych, wynoszący 114,65 m^2.

Działając w oparciu o analizę danych wynikających z opinii dostarczonej przez rzeczoznawcę majątkowego, sporządzonej dla wynajmowanego przez Pana Rafała Płatka lokalu użytkowego, opracowany został Aneks Nr 8 do zawartej z ww. umowy najmu z dnia 1 lipca 1995 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 1 czerwca 2000 r., z późn. zm.), uwzględniający nową stawkę czynszową najmu netto w urynkowionej wysokości, tj. odpowiadającej średniej wartości stawki czynszowej najmu netto wynikającej z opinii przygotowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wynoszącej 71,92 zł za 1 m^2 powierzchni lokalu netto, obowiązującej od dnia 1 maja 2009 r., który został przesłany do najemcy – celem podpisania – za pismem z dnia 9 kwietnia 2009 r., znak EU.4141-837/2009.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2009 r. Pan Bartosz Kosmala – adwokat działający na podstawie pełnomocnictwa w imieniu najemcy – Pana Rafała Płatka, złożył odwołanie od zaproponowanej Aneksem Nr 8 zmiany wysokości stawki czynszowej najmu netto.

Pismem z dnia 18 czerwca 2009 roku, znak EU.4141-1538/2009, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie powiadomił pełnomocnika najemcy o uwarunkowaniach działań podjętych przez Gminę Miejską Kraków w kierunku urynkowienia aktualnie obowiązujących najemców lokali użytkowych stawek czynszowych najmu netto oraz zaproponował podjęcie rozmów negocjacyjnych w przedmiocie ustalenia przyszłej, obowiązującej najemcę, stawki czynszowej najmu netto w urynkowionej wysokości.

W dniu 10 lipca 2009 r. w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie odbyło się posiedzenie powołanego zarządzeniem Nr 1113/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2009 r. Zespołu do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto, na którym pełnomocnik poinformował o nie wyrażeniu przez jego mandanta zgody na jakąkolwiek podwyżkę stawki czynszowej najmu netto, prosząc jednocześnie o 7 dni do namysłu. Zespół analizując uwarunkowania przedmiotowego lokalu, charakter realizowanej w nim działalności gospodarczej, parametry techniczne lokalu i inne istotne okoliczności związane z najmem zaproponował wzrost stawki czynszowej najmu netto w interwałach półrocznych.

Pismem z dnia 17 lipca 2009 r. Pan Bartosz Kosmala przedstawił w imieniu swojego mocodawcy propozycję wzrostu stawki czynszowej najmu netto do wysokości 20,00 zł netto za 1 m^2 p.u. lokalu.

W dniu 5 sierpnia 2009 r. w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie ponownie odbyło się spotkanie Zespołu negocjacyjnego z udziałem Pani Krystyny Płatek reprezentującej swojego syna – Pana Rafała Płatka – najemcę lokalu użytkowego usytuowanego w budynku położonym przy ul. Królewskiej 45 w Krakowie, na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa z dnia 3 stycznia 1978 r., w trakcie którego Pani Krystyna

Płatek złożyła do protokołu oświadczenie o wycofaniu pełnomocnictwa udzielonego Panu Bartoszowi Kosmala do występowania w imieniu jej syna.

Zespół przedstawił dwie propozycje, tj. albo przyjęcie stawki w wysokości średniej wartości stawki czynszowej najmu netto wynikającej ze sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość rynkową czynszu netto, tj. wynoszącej 71,92 zł/m^2 p.u. lokalu i rozłożenie tej podwyżki na okres 2 lat poprzez stopniowy, równomierny wzrost w interwałach półrocznych, licząc od miesiąca następującego po miesiącu, w którym miałby zostać podpisany aneks do umowy najmu lub przyjęcie przez najemcę stawki czynszowej netto w wysokości 55,33 zł/m^2 p.u. lokalu, tj. minimalnej stawki czynszowej najmu netto wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W dniu 26 października 2009 r. Pan Rafał Płatek podpisał Aneks Nr 8 do umowy najmu wybierając opcję stopniowego, równomiernego wzrostu stawki czynszowej najmu netto w interwałach półrocznych. Stawka czynszowa najmu netto wynosi 22,35 zł za 1 m^2 p.u. lokalu i będzie ona podlegała wzrostowi w interwałach półrocznych, tj. od dnia 1 marca 2010 r., 1 września 2010 r., 1 marca 2011 r. oraz od 1 września 2011 r. o kwotę 12,39 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy średnią stawką czynszu najmu netto wynikającą z opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową czynszu netto, tj. wynoszącą 71,92 zł/m^2, a obowiązującą najemcę przed urynkowieniem stawką czynszową netto z tytułu wynajmu omawianego lokalu użytkowego, tj. wynoszącą 9,96 zł/m^2, podzieloną przez liczbę okresów wzrostowych – 5, oraz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się narastająco waloryzacji, o którym mowa w § 4 ust. 2 umowy najmu zawartej w dniu 1 lipca 1995 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 1 czerwca 2000 r., z późn. zm.).

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /