

**Uchwała Nr XIII / 119 / 2015
RADY DZIELNICY III PRĄDNIK CZERWONY
z dnia 24 listopada 2015 r.**

w sprawie: podjęcia przez Gminę Miejską Kraków działań mających na celu nabycie prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Duchackiej 3 z przeznaczeniem na prowadzenie placówki Przedszkola Samorządowego Nr 162 (Oddział) oraz zabezpieczenie środków finansowych na ten cel w budżecie Miasta Krakowa na 2017r.

Na podstawie § 3 pkt 3 lit. k uchwały nr XCIX/1497/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie organizacji i zakresu działania Dzielnicy III Prądnik Czerwony w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 27.03.2014 r. poz. 1839) Rada Dzielnicy III Prądnik Czerwony uchwala, co następuje:

§1.

Wnioskuję się do Prezydenta Miasta Krakowa oraz Wydziału Skarbu Miasta o podjęcie przez Gminę Miejską Kraków działań mających na celu nabycie prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Duchackiej 3 z przeznaczeniem na prowadzenie placówki Przedszkola Samorządowego Nr 162 (Oddział) oraz zabezpieczenie środków finansowych na ten cel w budżecie Miasta Krakowa na 2017r.

§2.

Wnioskuję się do Prezydenta Miasta Krakowa o podjęcie przez Zespół Radców Prawnych oraz Zespół Ekonomiki Oświaty negocjacji z Dyrektorem Jednostki Działalności Gospodarczej Kurii Metropolitarnej w Krakowie ks. mgr Janem Kabzińskim mających na celu doprecyzowanie warunków zawartej umowy najmu nieruchomości położonej przy ul. Duchackiej 3, w tym określających zakres praw i obowiązków związanych z prowadzeniem prac remontowych budynku oraz prowadzących do obniżki aktualnie obowiązującej stawki czynszowej.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia

Przewodnicząca Rady i Zarządu
Dzielnicy III Prądnik Czerwony

Aniela Pazurkiewicz

UZASADNIENIE:

Uchwałą Nr VII/61/2015r. z dnia 19.05.2015r. Rada i Zarząd Dzielnicy III Prądnik Czerwony zwróciła się do Prezydenta Miasta Krakowa, Zespołu Ekonomiki Oświaty oraz Wydziału Skarbu Miasta o pilne przystąpienie do działań mających na celu nabycie przez Gminę Miejską Kraków tytułu prawnego do nieruchomości zagospodarowanych pod placówki oświatowe położone na terenie Dzielnicy III Prądnik Czerwony, umożliwiającego realizację zadań inwestycyjnych i remontowych w tych placówkach. Z pisma otrzymanego z Wydziału Skarbu Miasta UMK Nr GS-02.6871.6.2015 z dnia 29.09.2015r. wynika budzący wiele niepokoju i obaw obraz sytuacji związanej ze stanem prawnym kilku placówek oświatowych na terenie Dzielnicy III. Jedną z kilku placówek funkcjonujących w zasobie prywatnym na podstawie umowy najmu jest Oddział Przedszkola Samorządowego Nr 162 przy ul. Duchackiej 3 w Krakowie. Z pozyskanych trybie dostępu do informacji publicznej dokumentów wynika, że placówka ta funkcjonuje w budynku stanowiącym własność Kurii Metropolitarnej na podstawie umowy najmu zawartej w styczniu 2011r. na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym (sic!) okresem wypowiedzenia. W umowie tej w żaden sposób nie zabezpieczono interesów Gminy poprzez określenie umownych zasad podwyżki czynszu, jak również nie doprecyzowano, po czyjej stronie i na jakich zasadach następuje ponoszenie nakładów na remonty bieżące i przekraczające zwykły zarząd (nakłady konieczne, nakłady użyteczne), pozostawiając powyższe elementy pod wykładnię ogólnych postanowień umów najmu określonych w Kodeksie cywilnym. Taki stan rzeczy powoduje, że Kuria może dowolnie podnosić stawkę czynszu (tj. zgodnie z postanowieniami umowy: cyt. „na zasadach określonych prawem”), w dowolnej ilości i do poziomu przez siebie określonego bez uwzględniania słusznego interesu społecznego oraz bez żadnej możliwości „blokowania” umownego kolejnych podwyżek, czy też przekraczających określony pułap procentowy w stosunku do aktualnej stawki. W umowie brak jest również jakiegokolwiek informacji na temat zasad ponoszenia nakładów na remonty, co w profesjonalnym obrocie prawnym (a tu mamy z takim doczynieniem) - zasadą jest określenie, co wchodzi w zakres remontów niezbędnych do utrzymania substancji w stanie nie pogorszonym (tzw. prace remontowe bieżące), a co wchodzi w zakres prac przekraczających obowiązki Najemcy. Brak dookreślenia

essentia negotii umowy powoduje, że za każdym razem ponoszone przez Gminę (tu za pośrednictwem Dzielnicy) nakłady winny być poddane uprzedniej analizie prawnej w kontekście zapisów kodeksu cywilnego i zasadności wydatkowania środków. Tym samym np. umowa winna określać, że w sytuacji prac przekraczających bieżące utrzymanie i poniesienia nakładów ze środków gminnych stawka czynszu ulega obniżeniu np. o 50% na okres tzw. :konsumpcji nakładów”, tj. zwrotu wartości poniesionych nakładów w czasie. Przepis art. 662 § 1 kodeksu cywilnego jest bowiem względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że strony mogą odmiennie ukształtować pewne kwestie w umowie, np. przesądzić, że najemca sam ma doprowadzić przedmiot najmu do stanu nadającego się do umówionego użytku. Mogą więc np. postanowić, że w zamian za wykonany przez najemcę remont obciążający wynajmującego, obniżony zostanie czynsz najmu (co stanowić będzie formę zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę), albo też nakłady konieczne na remont zostaną zwrócone najemcy w innej formie (por. uzasadnienie wyroku SA w Łodzi z dnia 24 lutego 1993 r., [I ACr 48/93](#), OSA 1993, z. 7, poz. 50). Warto zwrócić również uwagę, że Kodeks cywilny dość ogólnie formułuje postanowienia w zakresie rodzajów nakładów obciążających Najemcę i Wynajmującego, pozostawiając tę kwestię jurysdykcji i orzecznictwu kształtowanemu na okoliczność sporów i roszczeń z tego tytułu. W szczególności z ogólnych przepisów o najmie (w szczególności z art. 662 § 2 k.c.) wynika, że drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Obowiązki najemcy w zakresie ponoszenia nakładów na lokal mogą być odmiennie lub bardziej szczegółowo uregulowane w umowie najmu (tak, trafnie moim zdaniem, K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2011, s. 509; J. Panowicz-Lipska (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 109). W szczególności dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania – w chwili rozwiązania umowy – zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie zwrotu przez najemcę lokalu od wykonania tego obowiązku (zob. uchwała SN z dnia 29 listopada 1991 r., III CZP 124/91, OSP 1992, z. 9, poz. 207, z glosami: T. Wiśniewskiego, tamże, oraz A. Szpunara, OSP 1993, z. 4, poz. 86). Rzecz powinna być wydana najemcy w stanie przydatnym do używania jej w zakresie i w sposób określony w umowie najmu (zob. też wyrok NSA we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 1994 r., SA/Wr 1861/93, Glosa 1997, nr 1, poz. 57, a także orzeczenie SN z dnia 3 lipca 1997 r., II CKN 25/97, LEX nr 56808). Jeżeli w umowie najmu nie ma stosownego postanowienia w tym zakresie, rzecz powinna być wydana najemcy w stanie nadającym się do użytku zgodnego z właściwością i przeznaczeniem rzeczy (tak, słusznie, J. Panowicz-Lipska (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 25; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz*, 2013, s. 1179–1180; zob. uwagi do art. 65 oraz art. 663). Przepis art. 681 k.c. wskazuje przykłady drobnych nakładów, które obciążają najemcę w stosunku najmu lokalu (zob. Z. Radwański (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, s. 329). Przy czym katalog drobnych nakładów określony w art. 681 k.c. nie jest zatem wyczerpujący. Drobnyymi nakładami w rozumieniu art. 662 § 2 k.c. są nakłady ponoszone w węższym zakresie niż nakłady konieczne obciążające wynajmującego, tj. takie, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku (tak J. Panowicz-Lipska (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 26–27; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2011, s. 471–472; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, *Komentarz*, 2006, s. 1073).

Tymczasem z treści umowy zawartej z Kurią nie wynika, jakie obowiązki w zakresie remontów pozostają w gestii Wynajmującego, a jakie Najemcy. Rodzi to pytanie o zasadność wydatkowania środków publicznych bez zabezpieczenia interesów Gminy w postaci zapisów chroniących przed nadmierną zwykłą czynszu, czy też zasad regulujących wysokość tego czynszu na okoliczność dokonywania nakładów przekraczających obowiązki najemcy. Natomiast jak ustalono w oparciu o informacje uzyskane z ZEO, że środków publicznych (którymi dysponuje dzielnica) w latach 2011-2015 poniesiono wydatki na następujące zadania:

- 2011 r. usunięcie zagrzybienia w pomieszczeniu intendenci na kwotę 9 000 zł
- 2012 r. zakup i modernizacja kuchni na kwotę 35 696,35 zł
- 2013 r. izolacja przeciwwilgociowa, malowanie i cyklinowanie parkietów na kwotę 28 000 zł
- 2014 r. odgrzybianie i malowanie ścian wewnętrznych na kwotę 3 800 zł
- 2015 r. renowacja tynku przy wejściu do przedszkola, renowacja schodów wejściowych do przedszkola - wejście główne, remont toalety na kwotę 14 605,48 zł

Dodatkowo na 2015r. Dzielnica zaplanowała prace związane z wymianą oświetlenia na kwotę 19.400 zł, a na 2016r – malowanie sal na kwotę 13 600 zł. Łącznie w omawianym okresie wydatkowano już kwotę w wysokości 91 101,83 zł, a z planowanymi do wydania kwotami to 124 101,83 zł!.

W związku z powyższym działanie Gminy oraz jej służb prawnych oceniamy jako brak jakiegokolwiek profesjonalizmu i gospodarności. Wynajmując budynek, w którym należy przeprowadzić tak liczne prace należało w pierwszej kolejności zabezpieczyć kwestię czynszu (np. w formie zwolnienia przez 3 lata, bądź jego obniżki o 50%), określić, jakie prace są po czyjej stronie, a dopiero potem decydować się na remonty. Dla Dzielnicy III i jej społeczności niezmiernie ważne jest, aby przedszkolaki spędzały znaczną część swojego dnia w przyjaznym i bezpiecznym środowisku, z tych względów kładziemy ogromny nacisk na poprawę infrastruktury w placówkach oświatowych. Niemniej jednak nie może się to odbywać kosztem nieracjonalnego wydatkowania środków pieniężnych, bez uprzedniej analizy i skutków finansowych dla budżetu.

Zastanawiające i w naszej ocenie również bezprawne jest jednostronne aneksowanie umowy o wskaźnik inflacji –w sytuacji, gdy takiej okoliczności umowa główna nie przewiduje.

Wszystkie te okoliczności powodują, że dalsze funkcjonowanie przedszkola w tym budynku wymaga albo jego wykupienia przez Gminę, albo renegocjowania warunków umowy z uwzględnieniem poniesionych już nakładów, albo zabezpieczenia lokalu z zasobu Gminy, który można by dostosować do potrzeb przedszkola. Istnieje również możliwość rozpisania przetargu na najem lokali w budynkach prywatnych i pozyskanie brakującej powierzchni na rynku prywatnym na zasadach rynkowych, ale z zabezpieczeniem interesów Gminy i funkcjonowania placówki oświatowej.