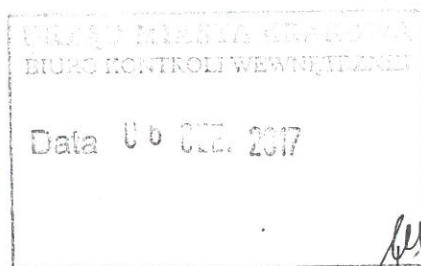


NA-0801-1/17

Kraków, dnia 06.06.2017 r.



Pan
Antoni Fryczek
Dyrektor
Biura Kontroli Wewnętrznej UMK
w Krakowie

W odniesieniu do otrzymanego w dniu 31.05.2017 r. protokołu z kontroli w zakresie *prawidłowości i zasadności wyrażania, od 2015 roku, zgód na obniżenie stawki czynszowej najmu lokali lub zwolnienia z obowiązku uiszczania należności czynszowych w związku z ich remontami* oraz w nawiązaniu do pisma z dnia 5.06.2017 r., przekazuję uwagi do treści protokołu.

Ad. 1

Adres: os. Zielone 13, najemca – IKEMAR sp. z o.o.

Odnosząc się do ujętego w opisie stanu faktycznego zdania „... jeśli przyjąć, że najemca zgodnie z umową nie może wykonywać niektórych prac remontowych bez zgody wynajmującego, to upływ tego czasu mógł być dla najemcy znaczący”, pragnę podkreślić, że w okresie od dnia zawarcia umowy najmu do chwili wydania przez ZBK warunków planowanych do realizacji prac remontowych, najemca może bez przeszkód podejmować działania mające na celu uzyskanie stosownych zgód i pozwoleń ze strony m.in. wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości w przedmiocie ingerencji w części wspólne (niezależnie od warunków wydanych przez ZBK), czy Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Krakowa, złożyć wniosek o wydanie warunków na wykonanie nowego przyłącza energetycznego (działalność gastronomiczna wymaga zasilania 3-fazowego o mocy 30 kW), zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej, dokonać wyboru wykonawcy prac remontowych czy dokonać zakupu materiałów, itp.

Odnosząc się do ujętego w opisie stanu faktycznego zdania „...co świadczy o niejednolitym postępowaniu ZBK w tym zakresie” wyjaśniam, że każda sprawa analizowana jest z uwzględnieniem indywidualnego, konkretnego dla niej stanu faktycznego. Ani obowiązujące przepisy, ani procedura udzielania ulg czynszowych nie uzależnia wdrożenia stosownych działań w kierunku jej przyznania od wyzerowania salda, jeżeli istnieją faktyczne i merytoryczne przesłanki do uwzględnienia wniosku strony i udzielenia takiej ulgi.

Ad. 4

Adres: ul. Jagiellońska 5/ ul. Szewska 13; najemca – Hossa sp. z o.o.

Odnosnie zawarcia w opisie stanu faktycznego informacji o przyznaniu ulgi najemcy, pomimo utrzymującej się na koncie zaległości w wysokości 67 195,77 zł, wyjaśniam, że na dzień złożenia wniosku o przyznanie ulgi, tj. na 20.09.2016 r. na koncie przedmiotowego lokalu figurowała niewymagalna zaległość w wysokości 22 219,43 zł wynikająca z faktury za miesiąc wrzesień 2016 r. z terminem płatności 21.09.2016 r.

Wobec najemcy nie podejmowano na tym etapie działań windykacyjnych z uwagi na fakt procedowania wniosku o udzielenie ulgi polegającej na zastosowaniu obniżenia stawki czynszowej. Na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30.11.2016 r. wyrażającego zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych zostały sporządzone w dniu 9.12.2016 r. faktury korygujące. Po ich wystawieniu na kartotece finansowej lokalu pozostawała niewymagalna zaległość wynikająca z faktury za miesiąc grudzień 2016 r. z terminem zapłaty przypadającym na dzień 21.12.2016 r.

Ad. 5

Adres: ul. Czysta 16, najemca: Waldemar Grochot – Firma C.D.N.

Odnosząc się do zawartego w opisie stanu faktycznego stwierdzenia, że „w aktach brak jakichkolwiek informacji o przeprowadzeniu remontu” wyjaśniam, że udzielona ulga obejmowała jedynie okres pierwszych 45 dni od daty wynajęcia lokalu do daty rozpoczęcia działalności gospodarczej, który w ocenie kontrolujących nie powinien generować przedkładania ze strony najemcy dodatkowych dokumentów. Ponadto zakres prac remontowych opisanych przez najemcę obejmował jedynie prace mające charakter bieżącej konserwacji. Do wykonania takiego zakresu prac najemca jest zobowiązany treścią umowy najmu i zapisami kodeksu cywilnego, realizuje je we własnym zakresie, a zapisy umowy nie wymagają uprzedniej zgody wynajmującego na ich wykonanie.

Ad. 6

Adres: ul. Sienna 7, najemca Karolina Rakowiecka – Asgari

Odnosząc się do zawartego w opisie stanu faktycznego stwierdzenia, że wyrażona została zgoda na zastosowanie obniżki czynszu w sytuacji utrzymującego się na koncie najemcy zadłużenia wyjaśniam, że w dacie udzielenia obniżki stawki czynszowej, tj. 29.04.2016 r., w odpowiedzi na wniosek najemcy z dnia 29.03.2016 r. (data wpływu do ZBK- 30.03.2016 r.) prowadzona była korespondencja w sprawie udzielenia ulgi w postaci rozłożenia zadłużenia na raty, która ostatecznie zakończyła się zawarciem w dniu 17.06.2016 r. porozumienia nr 5/LU/2016 ze stanem zaległości na dzień 23.05.2016 r. w kwocie 14 185,57 zł (w tym należność główna 13 868,28 zł, odsetki 317,29 zł).

Odnosząc się do zawartego w 8 akapicie opisu stanu faktycznego sformułowania „... ale bez jakiegokolwiek opisu” wyjaśniam, że wykonana dokumentacja fotograficzna dotyczy oględzin przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielem Konserwatora Zabytków w dniu 30.03.2016 r. i wykonana została przez administratora lokalu Panią Jolantę Bąk na okoliczność istniejącego w dniu oględzin stanu faktycznego realizacji robót i odzwierciedla ten stan. W aktach dołączony jest również Projekt budowlany remontu lokalu handlowego na parterze kamienicy przy ul. Siennej 7

w Krakowie z miesiąca stycznia 2016 r. wykonany przez Panią mgr inż. arch. Marię Annę Fischinger oraz mgr inż. arch. Małgorzatę Aleksandrowicz, który obejmuje m.in. szczegółowy opis stanu technicznego i inwentaryzację fotograficzną lokalu j.w. Wykonana dwa miesiące później dokumentacja fotograficzna obrazuje postęp prowadzonych prac remontowych. Zdjęcia w sposób jednoznaczny identyfikują obiekt, którego dotyczą.

Ad 9. Adres: ul. Szewska 15, najemca: Grzegorz Pajda i Adrian Klesyk, wspólnicy spółki cywilnej Grupa G&A Pajda Klesyk

W odniesieniu do opisu stanu faktycznego dotyczącego lokalu przy ul. Szewskiej 15 wyjaśniam, że w okresie wcześniejszym przed wynajęciem lokalu przez Grupę G&A Pajda Klesyk, lokal pozostawał przedmiotem najmu, a jego najemcy nigdy nie zwracali się z zastrzeżeniami co do prawidłowości wentylacji lokalu. O ewentualnych nieprawidłowościach nie informował też zarządca działający na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Szewskiej 15 w Krakowie, zobligowanej do dokonywania corocznych przeglądów kominiarskich budynku.

Najemca w złożonej w dniu 26.09.2014 r. ofercie do udziału w aukcji w dniu 30.09.2014 r. oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, w szczególności pod kątem jego wyposażenia w przewody kominowe oraz wyraził gotowość zawarcia umowy najmu lokalu w istniejącym stanie technicznym i przystosowania go do umówionego użytku (w tym w zakresie ewentualnego udrożnienia/wyposażenia lokalu w przewody kominowe, z uwzględnieniem przyszłego rodzaju działalności, który ma być prowadzony w lokalu) we własnym zakresie i na swój koszt, zgodnie ze sztuką budowlaną, po uprzednim uzyskaniu stosownych zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy szczególne, bez możliwości rozliczenia wydatkowanych środków finansowych na remont lokalu, tak w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego zakończeniu.

Od momentu zawarcia umowy najmu najemca, który zamierzał przeznaczyć lokal na małą gastronomię (a zaznaczyć należy, że najemcy to osoby specjalizujące się w branży gastronomicznej, prowadzące inne tego typu placówki m.in. przy Placu Nowym 9 w Krakowie oraz przy Placu Szczepańskim 2 w Krakowie), a zatem posiadający wiedzę jakie parametry, w tym w zakresie wyposażenia obiektu w przewody wentylacji mechanicznej/grawitacyjnej, winien posiadać lokal użytkowy przeznaczony na ten cel, rozpoczął działania zmierzające do zapewnienia lokalowi niezbędnej wentylacji (prowadził rozmowy, spotkania, wizje w terenie z udziałem przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości – zamierzając poprowadzić przewody wentylacyjne po elewacji budynku), a następnie wobec sprzeciwu Wspólnoty prowadził uzgodnienia z Narodowym Teatrem Starym im. Heleny Modrzejewskiej w Krakowie (rozeznawane były alternatywne rozwiązania, uzgadniane ze służbami konserwatorskimi Miasta) oraz właścicielem sąsiedniej działki - [REDAKOWANE]. Najemca cały czas podkreślał zainteresowanie uruchomieniem działalności gastronomicznej w lokalu - pomimo problemów związanych z uzyskaniem zgody na jej poprowadzenie (o czym świadczy prośba o cofnięcie złożonego wypowiedzenia stosunku najmu - pismo strony z dnia 31.12.2015 r. czy podtrzymywana wola kontynuacji umowy najmu w obecnym stanie technicznym lokalu – np. ustalenia w trakcie spotkania w dniu 20.02.2017 r.).

Trudności w wyegzekwowaniu od Wspólnoty Mieszkaniowej wdrożenia rozwiązania zapewniającego dostęp do przewodów wentylacyjnych dla lokalu komunalnego wynikają z faktu, że w omawianym przypadku mamy do czynienia z tzw. „małą wspólnotą”, w przypadku której czynności przekraczające zakres czynności zwykłego zarządu wymagają jednomyślności wszystkich członków wspólnoty, co przy sprzecznych interesach poszczególnych członków wspólnoty jest niezwykle trudne.

Ad. 12

Adres: ul. Stoczniewców 7

Zastosowana podstawa prawna udzielonych obniżek czynszu ustalona została prawidłowo, w oparciu o znany w okresie ich udzielania stan faktyczny. Najemca deklarował konieczność przeprowadzenia remontu lokalu, a Wynajmujący jego zasadność w związku ze skutkami zalewania lokalu. Niemniej jednak remont lokalu, który miał być przeprowadzony przez najemcę zdeterminowany był zakończeniem remontu w części dotyczącej budynku przez Wynajmującego. Z uwagi na nałożenie się kilku przyczyn zalewania lokalu, a także względy techniczne wpływające istotnie na termin zakończenia prac, których obowiązek przeprowadzenia leży po stronie Wynajmującego, najemca nie mógł przeprowadzić prac remontowych w lokalu, z uwagi na ich przedwczesność.

Ad. II

Adres: ul. Sobieskiego 16B/5

Odnosząc się do opisu stanu faktycznego dotyczącego lokalu mieszkalnego ul. Sobieskiego 16B/5, wyjaśniam, że ZBK w ramach kontroli przeprowadzenia remontu na podstawie zawartej umowy przedwstępnej, **potwierdził w formie notatki sporządzonej podczas wizji w lokalu stan zaawansowania prac remontowych.** W dacie tej znany był fakt - co zostało następnie udokumentowane w toku kontroli - że zakończenie remontu lokalu w terminie obowiązywania umowy przedwstępnej nie było możliwe z przyczyn za które przyszły najemca nie ponosił odpowiedzialności, tj. z uwagi na brak przeglądu kominiarskiego stanowiącego podstawę do ustalenia wolnego przewodu kominowego do którego możliwe byłoby podpięcie instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ww. lokalu. Potwierdzono również, iż przyszły najemca kontaktował się z zarządcą w sprawie przeglądu kominiarskiego, wykazano, że opinia kominiarska z 2015 r. nie zawierała przeglądu kominiarskiego w zakresie lokalu powyżej lokalu nr 5, oraz że lokal powyżej nie został do daty kontroli udostępniony przez właściciela w ramach przeglądu za rok 2016 r. Niemożliwość wykonania przeglądu kominiarskiego rzutowała z kolei na wstrzymanie prac w zakresie prawidłowego podpięcia do ciągu wentylacyjnego, a w dalszej kolejności wykonania ogrzewania gazowego. W trakcie wizji przeprowadzonych w czasie kontroli w lokalu nie stwierdzono aby inwestor działał w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną. W przypadku takiego stwierdzenia zostałby ten fakt uwzględniony w notatce z wizji. Dokumenty te zostały następnie przesłane do Wydziału Mieszkalnictwa UMK, który jest właściwy do podjęcia decyzji o przedłużeniu umowy przedwstępnej. Przedstawiając powyższe wyjaśnienia proszę o ich uwzględnienie w ostatnim akapicie opisu stanu faktycznego, który wskazuje, że nie dokonano oceny prawidłowości prowadzenia przez przyszłego najemcę procesu inwestycyjnego.

wnioski pkt. I, ust 3, ppkt 2)

Odnosnie sformułowania o „stosowaniu niejednolitej praktyki” w odniesieniu do stanu salda lokalu użytkowego ponownie wyjaśniamy, że każda sprawa analizowana jest z uwzględnieniem indywidualnego, konkretnego dla niej stanu faktycznego. Ani obowiązujące przepisy, ani procedura udzielania ulg czynszowych nie uzależnia wdrożenia stosownych działań w kierunku jej przyznania od wyzerowania salda, jeżeli istnieją faktyczne i merytoryczne przesłanki do uwzględnienia wniosku strony i udzielenia takiej ulgi. Szczegółowe wyjaśnienia w zakresie zasadności procedowania udzielenia ulgi w przypadku istnienia zaległości za korzystanie z lokalu w sprawach objętych kontrolą wyjaśnione zostały powyżej.

DYREKTOR

Katarzyna Zapal

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x aa