

ZARZĄDZENIE Nr 3061/2016
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15.11.2016 r.

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 2205/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.08.2016 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 3137/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.11.2015 r. w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu wezwania Pana Piotra Gładysa – pełnomocnika Polskich Restauracji Royal Sp. z o.o. najemcy gminnego lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 2205/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.08.2016 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 3137/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.11.2015 r. w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie - nie znajduje się podstaw do uwzględnienia 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.

Uzasadnienie

Pan Piotr Gładys – pełnomocnik Polskich Restauracji Royal Sp. z o.o. – najemcy gminnego lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie pismem z dnia 26.09.2016 r. (data wpływu do Kancelarii Magistratu UMK 28.09.2016 r.) uzupełnionym pismem z dnia 03.10.2016 r. (data wpływu do Kancelarii Magistratu 10.10.2016 r.) wezwał do usunięcia naruszenia prawa w trybie art. 52 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi poprzez uchylenie

w całości zarządzenia Nr 2205/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.08.2016 r. *w sprawie zmiany zarządzenia Nr 3137/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.11.2015 r. w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie.*

Polskie Restauracje Royal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uzyskała prawo do najmu lokalu użytkowego o powierzchni 17,03 m² (w tym powierzchnia wspólna wynosząca 0,58 m²), stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowanego na parterze budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie, w drodze aukcji celowej przeprowadzonej w dniu 31.07.2014 r.

Umowa najmu pomiędzy Gminą Miejską Kraków – Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie a ww. Spółką została zawarta na czas nieoznaczony w dniu 06.08.2014 r., za stawkę czynszową najmu netto w wysokości wynoszącej 655,00 zł za 1 m² p.u. w stosunku do pomieszczenia o powierzchni 16,45 m² oraz w odniesieniu do powierzchni wspólnej - 0,58 m² w wysokości 5,55 zł za 1 m² p.u., z przeznaczeniem lokalu na prowadzenie działalności gastronomicznej (z wyłączeniem działalności typu fast-food).

W związku ze zgłoszoną przez najemcę lokalu koniecznością przeprowadzenia szeregu prac remontowych i adaptacyjnych mających na celu przystosowanie rzeczonoego lokalu do standardów prowadzonej przez Polskie Restauracje Royal Sp. z o.o. działalności, konieczne było uprzednie uzyskanie niezbędnych pozwoleń i poczynienie koniecznych uzgodnień z właściwymi organami nadzoru budowlanego i służbami konserwatorskimi Miasta. Zgodnie z obowiązującymi na terenie Gminy Miejskiej Kraków zasadami, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pismem znak: EU.3-441-118/14 z dnia 04.09.2014 r. wyraził zgodę na zastosowanie stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych, wynoszących 6,20 zł za 1 m² p. u. lokalu oraz podatku VAT w wysokości wyliczonej

z uwzględnieniem obniżonej do poziomu kosztów eksploatacyjnych stawki czynszowej najmu netto, w okresie od dnia podpisania umowy najmu lokalu j.w. do dnia 19.09.2014 r. Zgoda j.w. została przedłużona pismem ZBK znak: EU.3-441-118/14 z dnia 04.02.2015 r. na okres od dnia 01.02.2015 r. do dnia 17.03.2015 r. (koszty eksploatacyjne wyniosły w tym czasie 5,90 zł za 1 m² p.u. lokalu).

Wnioskami z dnia 11.03.2015 r. oraz z dnia 16.03.2015 r. najemca zwrócił się z kolejną prośbą o przedłużenie czasokresu stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych począwszy od dnia 18.03.2015 r. do czasu zakończenia remontu w przedmiotowym lokalu użytkowym, wskazując na opóźnienia w pracach remontowych spowodowane przez przedłużające się formalności związane z procedurą uzyskania niezbędnych pozwoleń ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak również na problemy techniczne, które w momencie przejęcia przez najemcę rzeczonoego lokalu nie były wzięte przez niego pod uwagę (tj. brak wentylacji) i związaną z powyższym konieczność zwiększenia zakresu rzeczonoego planowanych do realizacji prac.

W dniu 22.05.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 1242/2015 *w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie*. Na mocy ww. aktu normatywnego wyrażono Spółce zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 7,83 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 18.03.2015 r. do dnia 16.05.2015 r.

Najemca omawianego lokalu użytkowego w dniu 18.05.2015 r. zwrócił się z kolejnym wnioskiem o przedłużenie okresu zastosowania stawki eksploatacyjnej w miejsce czynszu najmu omawianego lokalu o kolejne 90 dni kalendarzowych. Uzasadniając swoją prośbę, Spółka poinformowała, że aktualnie wykonany na jej zlecenie projekt wykonania wentylacji oczekuje na akceptację ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a następnie po jej uzyskaniu, zostanie złożony w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa w celu uzyskania odpowiednich zezwoleń.

W dniu 15.06.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 1506/2015 *w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie*. Na mocy ww. aktu normatywnego wyrażono Spółce zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 4,76 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 17.05.2015 r. do dnia 14.08.2015 r. Natomiast w piśmie z dnia 06.07.2015 r. najemca poinformował Prezydenta Miasta Krakowa o braku zgody Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

w Krakowie na wykonanie zaprojektowanego przez działających na zlecenie najemcy projektantów przebiegu instalacji wentylacji mechanicznej. W kolejnym piśmie z dnia 17.07.2015 r. najemca zawniósł o rozliczenie zwolnień z opłat z tytułu czynszu najmu z zachowaniem ciągłości (kalendarzowej) w odniesieniu do lokalu użytkowego o powierzchni 16,45 m² oraz przynależnej do niego powierzchni wspólnej o metrażu 0,58 m². Brak zastosowania obniżenia stawki czynszowej najmu netto do poziomu kosztów eksploatacyjnych w okresie od dnia 20.09.2014 r. do dnia 31.01.2015 r. wyniknął z braku udokumentowania przez Spółkę, że z przyczyn niezależnych od niej działalność w lokalu nie mogła zostać rozpoczęta. O braku zgody najemca został powiadomiony pismem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znak: EU.3-441-118/14 z dnia 16.10.2015 r., będącym odpowiedzią na wystąpienie Spółki z dnia 15.09.2015 r. w przedmiotowej sprawie wnioskującej

o kontynuację zastosowania obniżonej stawki czynszowej. Jednakże z uwagi na problemy związane z brakiem wentylacji w lokalu uniemożliwiającej uruchomienie w nim profilu działalności zgodnego z treścią wiążącej strony umowy najmu, koniecznym było uwzględnienie obowiązywania stawki czynszowej najmu netto w wysokości obowiązujących w tym czasie kosztów przez okres od dnia 20.09.2014 r. do dnia 31.01.2015 r.

W dniu 19.11.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 3136/2015 *w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie*. Na mocy ww. aktu normatywnego wyrażono Spółce zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 6,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 20.09.2014 r. do dnia 31.01.2015 r. Uzyskana w ten sposób nadpłata z tytułu uiszczenia czynszu najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, zgodnie z oświadczeniem najemcy zawartym w piśmie z dnia 17.07.2015 r., została przeksięgowana na konto drugiego najmowanego przez Spółkę lokalu użytkowego o powierzchni 522,61 m² mieszczącego się w budynku położonym w Sukiennicach – Rynek Główny 3 w Krakowie i zaliczona na poczet niedopłaty powstałej z tytułu rozliczenia mediów dostarczonych do rzeczonoego lokalu użytkowego.

Wobec braku zgody Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie na wykonanie zaprojektowanego przez projektantów działających na zlecenie najemcy przebiegu instalacji wentylacji mechanicznej przez okres od dnia 15.08.2015 r. do

dnia ostatecznego zakończenia prac remontowych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie rzeczzonego lokalu postanowiono zastosować indywidualną stawkę czynszową netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych. W dniu 19.11.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 3137/2015 w sprawie *ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie*. Na mocy ww. aktu normatywnego wyrażono Spółce zgodę na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych wynoszących 6,53 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, przez okres od dnia 15.08.2015 r. do dnia zakończenia prac remontowych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu j.w.

W wyniku ustaleń poczynionych na spotkaniach w siedzibie ZBK z przedstawicielami najemcy, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zawarł w dniu 23.11.2015 r. z Panem Waldemarem Niewaldą, działającym pod firmą Usługi Projektowo-Badawcze umowę Nr 001/34302/15 dotyczącą wykonania badań konserwatorsko-architektonicznych dla przebicia w ścianie zewnętrznej lokalu użytkowego – Rynek Główny 1-3 Sukiennice w Krakowie o powierzchni 16,45 m² (oraz przynależnej do niego powierzchni wspólnej o metrażu 0,58 m²), którego Spółka jest najemcą. Celem powyższego było potwierdzenie możliwości wykonania wentylacji w rzeczonym lokalu użytkowym.

Ww. działając na podstawie Pozwolenia Nr 1126/15 Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 25.11.2015 r. w sprawie *prowadzenia badań konserwatorsko-architektonicznych w zakresie odkrywki warstw malarskich (badania polichromii), odkrywki w rozstawie 50 cm x 50 cm, zdjęcia tynku z partii ścian wytypowanych po odkrywkach konserwatorskich, sporządzania dokumentacji wykonanych odkrywek oraz opracowania rozpoznania architektonicznego podsumowującego wszystkie etapy analizy (archiwalnej, historycznej, odkrywkowej)* przeprowadził prace j.w. w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie, w tym również w przedmiotowym lokalu użytkowym. Podczas badań j.w. w ujawnionych odkrywkach w ścianach nie natrafiono na materiał, który wskazywałby na wartości zabytkowe, nie dopuszczające ingerencji budowlanej. XIX-wieczna struktura muru wyklucza znaczne przedsięwzięcia budowlane, jednak nie dotyczy to wykonania otworu wentylacyjnego. Jako główną wytyczną estetyczną przyjęto występowanie otworu rewizyjno-wentylacyjnego w symetrycznej części podziemia Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie (ściana graniczna pomiędzy lokalem Kawiarni Noworolski a przejściem w podcieniach Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie od strony ul. Brackiej w Krakowie) oraz sposób zwieńczenia innego otworu znajdującego się w tzw. Krzyżu Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie. Ustalono, że wykonanie otworu o wymiarach identycznych z już istniejącym w analogicznej części otworem, zaślepionego kratą jest dopuszczalne (kanał wentylacyjny został przeprowadzony w miejscu wykonanej uprzednio odkrywki sondażowej o wymiarach 15 cm x 25 cm - w górnej partii ściany na wysokości 365 cm od poziomu posadzki). Od strony podcieni obiektu Sukiennic (przejście od strony ul. Brackiej w Krakowie) wykonany otwór został zaślepiony kratą o wymiarach 50 cm x 50 cm.

W dniu 22.01.2016 r. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie w piśmie znak: OZKr.5142.457.2015.DD.3 poinformował, że przyjął przedłożoną przez ZBK dokumentację pt. „*Wnioski z prac badawczych ściany granicznej R0 i podcienia przejściowego od strony ul. Brackiej*”, opracowany przez Pana dr inż. arch. Waldemara Niewaldę wraz z zespołem (mgr inż. arch. Jackiem Węclawowiczem, mgr hist. szt. Stanisławem Sławińskim, mgr szt. Beatą Rdzak oraz mgr hist. szt. Aleksandrą Jagiełką) oraz zaakceptował wnioski w niej zawarte z uwagą, iż ostateczny wygląd oraz wielkość otworu winny być uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie na etapie uzgadniania dokumentacji dla inwestycji wykonania otworu wentylacyjnego.

Dodatkowo w dniu 25.01.2016 r. na zlecenie ZBK została sporządzona Opinia kominiarska nr 067685/12/2/16 z wyników przeprowadzonych oględzin urządzeń grzewczo-kominowych w przedmiotowym lokalu użytkowym, w której stwierdzono, że wentylowanie

lokalu użytkowego odbywa się poprzez kratkę wentylacyjną o wymiarach 14 cm x 21cm, wyprowadzoną na zewnątrz budynku.

W dniu 29.01.2016 r. służby techniczne ZBK dokonały odbioru wykonanych prac polegających na przeprowadzeniu badań j.w. i doprowadzeniu lokalu do stanu pierwotnego (przed rozpoczęciem prac). Podczas wizji stwierdzono, że wszystkie odkrywki w ścianie od strony wewnętrznej zostały zabezpieczone i ponownie zatynkowane (także pozostawione przez poprzedniego wykonawcę stare odkrywki zostały zatynkowane).

W konsekwencji przeprowadzonych prac architektoniczno – konserwatorskich j.w. w rzeczonym lokalu użytkowym wykonany został – za zgodą Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie - otwór wentylacyjny o wymiarach 14 cm x 21 cm (w przypadku potrzeby wykonania otworu o większym przekroju - wygląd oraz wielkość otworu winny być uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie na etapie uzgadniania dokumentacji dla inwestycji wykonania otworu wentylacyjnego).

O powyższym, najemca został poinformowany w piśmie ZBK znak: EU.3-441-118/14 z dnia 08.02.2016 r., w którym zwrócono się również do niego z prośbą o przedstawienie szczegółowego harmonogramu planowanych dalszych prac w przedmiotowym lokalu użytkowym, z uwzględnieniem ich zakresu i terminu wykonania, czego ww. Spółka do dnia dzisiejszego nie uczyniła.

Wobec przedłużającego się braku działań najemcy w kierunku uruchomienia działalności gospodarczej w lokalu j.w. oraz uzyskiwania przez Gminę Miejską Kraków należnego czynszu w wysokości uwzględniającej wylicytowaną stawkę czynszową najmu netto, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wezwał w piśmie znak: EU.3-441-118/14 z dnia 09.05.2016 r. Najemcę przedmiotowego lokalu użytkowego, do uruchomienia w omawianym lokalu działalności zgodnej z zapisami wiążącej strony umowy najmu z dnia 06.08.2014 r. (z późn. zm.) najpóźniej w terminie do 60 dni kalendarzowych liczonych od daty otrzymania ww. pisma. W dniu 12.07.2016 r. upłynął wyznaczony w korespondencji j.w. termin.

W dniu 24.08.2016 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 2205/2016 w sprawie zmiany zarządzenia Nr 3137/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.11.2015 r. w sprawie ustalenia indywidualnej stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, mieszczącego się w budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie. Na mocy ww. aktu prawnego, w cytowanym zarządzeniu Nr 3137/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.11.2015 r., wprowadzono zmianę brzmienia § 1.1 ww. aktu normatywnego w zakresie okresu obowiązywania zgody na zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych z tytułu wynajmu lokalu użytkowego j.w. przez okres od dnia 15.08.2015 r. do dnia 12.07.2016 r., tj. do dnia, w którym upłynął wyznaczony w piśmie ZBK znak: EU.3-441-118/14 z dnia 09.05.2016 r. termin na rozpoczęcie przez najemcę działalności zgodnej z zapisami wiążącej strony umowy najmu z dnia 06.08.2014 r. (z późn. zm.).

W piśmie znak: EU.3-441-118/14 z dnia 25.07.2016 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wypowiedział Polskim Restauracjom Royal Sp. z o. o. umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, za umownym, tj. trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31.10.2016 r.

Zastosowanie indywidualnej stawki czynszowej najmu netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych dla najemców lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wynika z faktu prowadzenia przez nich prac remontowych i adaptacyjnych w wynajmowanych lokalach użytkowych, realizowanych na podstawie wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień (w tym z właściwymi organami konserwatorskimi Miasta). Stosowanie obniżonej stawki czynszowej za najem lokalu użytkowego do wysokości kosztów eksploatacyjnych na czas trwania remontu uwzględnia fakt, iż w okresie tym najemca lokalu użytkowego nie ma możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu.

Przedstawiciel Polskich Restauracji Royal Sp. z o.o., składając ofertę do udziału w postępowaniu aukcyjnym w dniu 25.07.2014 r. na najem lokalu użytkowego o powierzchni

17,03 m² (w tym powierzchnia wspólna: 0,58 m²), stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowanego na parterze budynku Sukiennic – Rynek Główny 3 w Krakowie oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym rzeczzonego lokalu użytkowego i wyraził gotowość zawarcia umowy najmu w takim stanie i dostosowania przedmiotu najmu do potrzeb przyszłej działalności we własnym zakresie. Informacja o braku w rzeczonym lokalu użytkowym instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz wentylacji oraz konieczności jego dostosowania do działalności gastronomicznej, zawarta została w opisie lokalu w Wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w trybie aukcji celowej w dniu 31.07.2014 r.

Polskie Restauracje Royal Sp. z o.o. była zobowiązana - we własnym zakresie i na swój koszt - do dostosowania lokalu do prowadzenia planowanej w nim działalności, z uwzględnieniem określonych przez Wynajmującego warunków oraz w oparciu o stosowną, opracowaną na jego zlecenie dokumentację techniczną remontu i adaptacji lokalu, a także po uzyskaniu wszelkich wymaganych właściwymi przepisami uzgodnień, pozwoleń i decyzji administracyjnych. Omawiany lokal użytkowy wymagał przeprowadzenia prac remontowych, z uwagi na fakt, że nie był lokalem gotowym do natychmiastowego rozpoczęcia w nim działalności - czego najemca miał świadomość przed podpisaniem umowy najmu.

Najemca przez okres ponad jednego roku nie był w stanie przygotować odpowiedniego projektu wykonania wentylacji, który zyskałby akceptację Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie. W związku z powyższym Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zlecił badanie architektoniczne ściany lokalu wynajętego przez Polskie Restauracje Sp. z o.o. pod kątem możliwości wykonania w niej otworu, w celu przyspieszenia działań nieskutecznie podejmowanych przez najemcę w kierunku przystosowania lokalu do prowadzenia zadeklarowanej działalności gastronomicznej. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pismem znak: OZKr.5142.457.2015.DD.3 z dnia 22.01.2016 r. zezwolił na pozostawienie sondy badawczej jako kanału wentylacyjnego podkreślając, że ostateczna wielkość przedmiotowego otworu w ścianie winna być uzgodniona z nim na etapie zatwierdzania dokumentacji inwestycji zleconej przez najemcę. ZBK wykazał możliwość zrealizowania przez najemcę inwestycji w wynajętym lokalu, dostosowującej go do własnych, indywidualnych potrzeb i wymagań, jednakże dalsze działania w przedmiotowym lokalu, w celu wyposażenia w wentylację uwzględniającą wymogi planowanej działalności w lokalu, zgodnie z obowiązującymi zasadami i zapisami umowy najmu zawartej w dniu 06.08.2014 r. leżało po stronie najemcy, który po zleceniu opracowania stosownej dokumentacji technicznej remontu i adaptacji przedmiotowego lokalu, zobowiązany był uzyskać we własnym zakresie wszelkie wymagane przepisami uzgodnienia, pozwolenia i decyzje administracyjne, jak również wykonać odpowiednie prace adaptacyjne (remontowe) w lokalu.

Spełnienie wymogów przepisów wskazanych przez Pełnomocnika najemcy, w tym Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r., Nr 169, poz. 1650) należy do obowiązków najemcy, jako przyszłego pracodawcy. Jeśli oferent (przyszły pracodawca) miał wątpliwości czy planowany do wynajęcia lokal spełni wymogi dla profilu planowanej do uruchomienia działalności w lokalu, nie powinien rzeczzonego lokalu wynajmować.

Omawiana sprawa była przedmiotem obszernej korespondencji prowadzonej pomiędzy pełnomocnikiem najemcy a ZBK, m.in. w pismach znak: EU.3-441-118/14 z dnia 27.11.2015 r., z dnia 09.12.2015 r., z dnia 08.02.2016 r., z dnia 21.03.2016r., z dnia 09.05.2016 r., z dnia 25.07.2016 r., z dnia 09.09.2016 r. oraz z dnia 25.07.2016 r. przedstawiono stanowisko Gminy Miejskiej Kraków na temat szeregu poruszanych zagadnień.

Pełnomocnik najemcy za pismem z dnia 03.10.2016 r. (data wpływu do Kancelarii Magistratu UMK 10.10.2016 r.) przesłał m.in. kserokopię dokumentów:

- Opinii Nr 003363 z dnia 27.09.2016 r. mistrza kominiarskiego, wykonanej na zlecenie Polskich Restauracji Royal Sp. z o.o., w której jej autor stwierdza, że w lokalu brak jest

przewodów kominowych a lokal nie spełnia warunków do prowadzenia działalności gospodarczej w odniesieniu do przepisów dotyczących wentylacji grawitacyjnej. W posiadaniu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znajduje się Opinia Nr 067685/12/2/16 z dnia 25.01.2016 r. mistrza kominiarskiego stwierdzająca, że wentylowanie przedmiotowego lokalu użytkowego odbywa się poprzez kratkę wentylacyjną o wymiarach 14 cm x 21 cm, wyprowadzoną na zewnątrz budynku,

- pismo znak: WZ.5560.38.2016 Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie z dnia 27.09.2016 r., w którym autor wystąpienia oprócz wskazania obowiązujących zasad i norm ochrony przeciwpożarowej zaznacza m.in., że *„...prezentowane przez niego wyjaśnienia nie mogą być wykorzystywane w kategorii opinii lub innych form zajęcia stanowiska przez właściwe organy Państwowej Straży Pożarnej – w sytuacjach wymaganych przepisami prawa, w odniesieniu do postępowań dotyczących indywidualnych przypadków”*.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy stanu prawnego i faktycznego w niniejszej sprawie wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie może zostać pozytywnie rozpatrzone.