

Notatka po spotkaniu 29.05.2019 z udziałem Pana Andrzeja Kuliga Z-cy PMK

W nawiązaniu do ustaleń poczynionych podczas spotkań Zespołu roboczego ds, opracowania założeń polityki lokalowej dla organizacji pozarządowych oraz spotkania które miało miejsce w gabinecie Z-cy PMK, Pana Andrzeja Kuliga, poniżej informacja nt. zbiorczego stanowiska GMK w zakresie postulowanych zmian polityki lokalowej w stosunku do NGO's, o którym była mowa w trakcie podsumowującego spotkania.

1) Postulat wprowadzenia aukcji celowych na lokale użytkowe dedykowanych tylko dla organizacji pozarządowych

Do obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków regulacji wprowadzona zostanie możliwość przeprowadzenia aukcji celowej, ograniczonej pod względem przedmiotowym do nieodpłatnej i odpłatnej działalności statutowej pożytku publicznego prowadzonej w sferach działalności oświatowej, leczniczej oraz działalności ze sfery zadań publicznych wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, które pokrywają się z zadaniami własnymi gminy.

Będzie to postępowanie publiczne, jawne i ustne, mające na celu ustalenie najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokali. Na przedmiotową aukcję celową będzie mógł zostać skierowany lokal użytkowy, który po przeprowadzeniu co najmniej dwóch nieskutecznych aukcji nadal będzie pozostawał pustostanem. Potrzebę wytypowania lokali na aukcję celową będzie zgłaszał Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK do ZBK.

2) Postulat połączenia w jednej grupie, w której jest działalność statutowa nieodpłatna również działalności biurowej organizacji, siedziby i działalności statutowej odpłatnej

Biorąc pod uwagę wyjaśnienia NGO's w zakresie wzajemnego przenikania się działalności biurowej organizacji z ich działalnością statutową, wprowadzony do regulacji zostanie nowy podział na działalność nieodpłatną (GRUPA VI) oraz na działalność odpłatną i siedzibę (GRUPA V).

Równocześnie po analizie prawnej całościowego ujednoczenia stawki na działalność prowadzoną przez NGO's uznano postulat za niezasadny. W chwili obecnej czynsz najmu preferencyjny dla NGO's przewidziany jest na poziomie zbliżonym do kosztów ponoszonych za dany lokal przez Gminę Miejską Kraków. Przy tak niskiej stawce za czynsz najmu na cele działalności statutowej nieodpłatnej brak jest możliwości utrzymania jej w przypadku siedziby i działalności odpłatnej. W zasobie komunalnym funkcjonują lokale prowadzone przez podmioty pożytku publicznego wykorzystywane np. na działalność oświatową nieodpłatną i działalność oświatową odpłatną (w tym drugim przypadku szkoła pobiera czesne od rodziców w wysokości od 500 zł do ponad 1000 zł) i brak jest zasadności, aby szkoła publiczna i szkoła niepubliczna prowadzona przez podmiot pożytku publicznego płaciły taką samą stawkę czynszu najmu. Dodać należy, że stawka czynszu najmu dla organizacji pożytku publicznego na cele siedziby i działalności odpłatnej również pozostaje na preferencyjnym poziomie w stosunku do stawek rynkowych, jest to poziom poniżej 3 % wartości odtworzeniowej, a więc poniżej poziomu zapewniającego pokrycie kosztów eksploatacji i zaliczek, które GMK musi zapłacić za lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz prowadzenie robót budowlanych w stopniu wystarczającym na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych, zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami.

Ponadto niektóre organizacje pozarządowe mają po kilka lokali i w części z nich prowadzą nieodpłatną działalność statutową, a w jednym mają siedzibę organizacji.

3) Ujednolicenie zapisów dot. preferowanych działalności statutowych w grupie VI czynszowej, poprzez wykreślenie przykładowych działalności, które i tak znajdują się w przepisie art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U, z 2010 r., Nr 234, poz. 1536, z późn. zm.)

Do obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków regulacji wprowadzona może zostać zaproponowana zmiana redakcyjna przepisu jednakże bez dodatkowego rozszerzenia „lub uznane są przez miasto Kraków jako ważne dla zaspokajania potrzeb mieszkańców”. Zapis ten ma ocenny charakter i jest sformułowaniem nieostrym.

4) Postulat czasowego udostępniania lokali

W części dotyczącej lokali położonych w piwnicach, będących w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych wyjaśniamy, że istnieje możliwość wynajęcia ww. piwnic na cele magazynowe na dowolny okres czasu, w tym również na krótki termin. W pozostałym zakresie postulat pozostaje w zakresie kompetencji Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia Urzędu Miasta Krakowa.

Zgodnie z postulatem przedstawicieli NGO's rozwiązanie to powinno zapewnić dostępność lokalu na krótki okres czasu (maks. zgodnie z propozycją miałyby to być 90 dni). Według przedstawionych oczekiwań lokale dostępne na krótki okres powinny być lokalami gotowymi do korzystania, bez konieczności remontu oraz dawać możliwość korzystania z mediów. W uzasadnieniu tego postulatu przedstawiciele NGO's wskazywali na konieczność zapewnienia możliwości m.in. realizacji zadań o charakterze „wydarzeniowym” np. obsługi biura festiwalu oraz zapewnienie możliwości stworzenia zaplecza technicznego do obsługi imprez np. w formie magazynu/pomieszczeń piwnicznych.

W związku z powyższym postulatem, w przypadku stwierdzenia przez Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK potrzeby stworzenia takiej możliwości, podjęte zostaną przez ZBK działania mające na celu wytypowanie takiego lokalu, którego dysponentem byłby Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK i którego poszczególne pomieszczenia mogłyby być udostępniane przez Wydział organizacjom pozarządowym na określonych zasadach.

W chwili obecnej, w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, zasady czasowego zajęcia nieruchomości, regulują następujące akty normatywne:

- zarządzenie Nr 1125/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 02.05.2018 roku w sprawie zasad czasowego udostępniania nieruchomości i przestrzeni oraz
- zarządzenie Nr 2031/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17.08.2017 roku w sprawie stawek za czasowe udostępnianie nieruchomości i przestrzeni (z późn.zm).

Zgodnie z ww. Zarządzeniem Nr 1125/2018 czasowe udostępnianie nieruchomości i przestrzeni następuje w celu:

- umieszczania urządzeń oraz obiektów handlowych i usługowych i innych,
- umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- organizacji ogródków gastronomicznych,
- organizacji występów artystów ulicznych, imprez i innych przedsięwzięć,
- realizacji inwestycji o charakterze budowlanym i remontowo-budowlanym,
- wjazdu i postoju pojazdów.

Wyżej wymienione uregulowania określają stawkiienne netto za zajęcie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oraz przypadki, w których zajęcie nieruchomości nie podlega naliczeniu opłaty.

5) Postulat stworzenia podstaw prawnych do prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych (łączenia najmu lokalu użytkowego wynajętego na nieodpłatną działalność statutową z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej)

Do obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków regulacji w przypadku lokalu wynajętego przez NGO's w trybie aukcji lub przetargu wprowadzona zostanie możliwość wydzielenia 35 % lokalu na prowadzenie w nim działalności gospodarczej, pod warunkiem zmiany stawki czynszu najmu dla ww. części lokalu. W przypadku aukcji celowej, częściowa zmiana działalności będzie możliwa po okresie 3 lat, od dnia zawarcia umowy najmu.

Analiza prawna wykazała brak możliwości i zasadności prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu przyznany NGO's w trybie bezprzetargowym.

6) Postulat wprowadzenia trybu użyczenia lokali użytkowych i przekształcenia umowy najmu w tryb użyczenia lokali użytkowych

Brak zasadności wprowadzenia takiego rozwiązania. Z dotychczasowej praktyki wynika, że w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, Zarząd Budynków Komunalnych na wniosek przekazuje do dyspozycji Wydziału Obsługi Urzędu Miasta Krakowa lokal dedykowany na realizację określonego zadania publicznego Gminy Miejskiej Kraków. Należy dodać, że w przypadku lokali będących we wspólnotach preferencyjne stawki najmu są prawie równe kosztom użytkowania lokalu, dodatkowo przekształcenie najmu w użyczenie może być problematyczne w związku z ewentualną pomocą publiczną.

Działania w zakresie wyboru podmiotu, któremu powierzona zostanie realizacja danego zadania publicznego, bądź też wybrany zostanie partner do współpracy z miastem przy realizacji tego zadania, oraz zasad udostępnienia lokalu niezbędnego, określane są na poziomie ogłoszeń otwartego konkursie ofert i formalizowane na poziomie zawieranej umowy dotacyjnej.

7) Zasady korzystania z zasobu placówek oświatowych przez organizacje pozarządowe

Możliwość wykorzystania zasobów szkół (sale dydaktyczne, sportowe) do prowadzenia przez organizacje pozarządowe działań na rzecz uczniów szkoły oraz środowiska szkolnego, możliwość realizacji projektów w partnerstwie ze szkołami oraz realizacji na terenie szkoły zadań zleczanych przez miasto Kraków, jak również możliwość krótkotrwałego korzystania z zasobów szkoły (np. na potrzeby przeprowadzenia zajęć w ramach projektu) – najem lub użyczenie lub udostępnienie w ramach współpracy merytorycznej, wymaga dogłębnej analizy formalnoprawnej w kontekście obowiązujących w GMK regulacji w zakresie powierzonych dyrektorom placówek oświatowych zarządów.

Kwestie dodatkowe:

- Podczas spotkania w gabinecie Z-cy PMK poruszona została kwestia rozważenia wprowadzenia tablic informacyjnych wskazujących, że dany lokal wynajmowany na rzecz NGO's, stanowi własność komunalną i udostępniany jest przez Miasto na preferencyjnych warunkach na cele realizacji zadań przez NGO's (podobne tablice informacyjne funkcjonują na lokalach udostępnianych na preferencyjnych warunkach na cele galerii sztuki w ramach programu mecenatu miasta w zakresie galerii sztuki). ZBK przygotuje i przekaże aktualną na ten moment ilośći lokali wraz z adresami.

- Równocześnie na podstawie dotychczas przeprowadzonych spotkań, wydaje się celowe opracowanie mapy lokali, z których korzystają NGO's i tych, z których mogą korzystać. Należy też rozważyć możliwość i celowość wprowadzenia do umów najmu obowiązków sprawozdawczych z zakresu zadań statutowych realizowanych w lokalach komunalnych udostępnianych na preferencyjnych warunkach (w chwili obecnej obowiązki sprawozdawcze dotyczą jedynie tych NGO's, które realizują zadania publiczne, zlecone przez GMK).

Na podstawie stanowiska ZBK w Krakowie, sporządził:

/-/

M. Płoskonka

Z-ca Dyrektora Wydziału