



# Nasz BIULETYN

STOWARZYSZENIE PRYWATNYCH PRZEDSIĘBIORCÓW  
WARSZAWSKIEGO TRAKTU KRÓLEWSKIEGO



[www.stare-miasto.com](http://www.stare-miasto.com)

[sppwtk@gmail.com](mailto:sppwtk@gmail.com)

kwiecień 2008

Rok 9, Numer 4/2008

## Zabrakło krzesel.. 8 kwietnia

### W tym numerze:

Zabrakło krzesel..	1, 2
Witamy nowych członków	2
Jaka miła demonstracja...	3
Gastronomia też w akcji	4
Witaj Majowa Jutrzenko..	4

Takiego zebrania nie pamiętamy od lat... Chyba po raz pierwszy w dziejach Stowarzyszenia zebranie informacyjne przekształciło się w spotkanie niezwykle spontaniczne i nawet uroczyste. Po dwóch godzinach obrad wydawało się, że jakaś nowa więź połączyła nas wszystkich. Nie było żadnego tematu do uniesień i manifestacji, a zwykła informacja o stanie rozmów z władzami miasta na temat czynszów, a przede wszystkim informacja jak prowadzić negocjacje czynszowe w świetle osiągniętego porozumienia (tzw. „protokół ustaleń” z dnia 7 marca 2008 r.). Członkowie Zarządu Stowarzyszenia razem z przedstawicielami zaprzyjaźnionej organizacji kupieckich relacjonowali jak przebiegały negocjacje, jak w okresie miesiąca rozwija się współpraca z władzami miasta i dzielnicy oraz jak wyglądają pierwsze po „porozumieniu” negocjacje czynszowe poszczególnych przedsiębiorców. Odpowiednią informację przedstawili również przedstawiciele kancelarii prawnej wspomagającej nasze Stowarzyszenie. Na sali dziesiątki osób, a co chwila dochodzą nowi przedsiębiorcy, nie tylko ze Starówki, ale z Krakowskiego Przedmieścia i Nowego Świata, i „okolic” ciekawi jak w nowych warunkach indywidualnie „negocjujemy” stawki czynszowe. Jak to było od początku, przedstawił wiceprzewodniczący Maciej Kurek, mogliśmy się dowiedzieć jak żmudna była droga do rozpoczęcia poważnych rozmów i w końcu osiągnięcia porozumienia.

Z wypowiedzi przedsiębiorców, członków Zarządu, prawników uczestniczących w pierwszych negocjacjach czynszowych wynika, że przedstawiciele Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Śródmieście niezbyt przejęli się obowiązującymi ich postanowieniami podpisanego dopiero porozumienia i rzeczywistość dość daleka jest jeszcze od tego, co tak pięknie wygląda na papierze, ujęte w „punkty i paragrafy”. No i co z tego, że wynegocjowano z miastem stawkę 114 .- zł dla Starego Miasta i Krakowskiego Przedmieścia, jako stawkę maksymalną - twierdzi jeden z bardziej „aktywnych” przedstawicieli ZGN, skoro Jego zdaniem stawka ta powinna wynosić np.. 180 zł, a dla konkretnego lokalu ..120zł za 1 m<sup>2</sup>, bo o takiej kwocie była mowa na poprzednich negocjacjach (jeszcze przed podpisaniem porozumienia). A ten sam „miły negocjator” na jakimś innym spotkaniu okazał łaskę i „opuścił” 2 złote (słownie dwa złote). Nie jesteśmy na szczęście pozostawieni sami sobie i na łasce czy niełasce tych samych urzędników. Są i negocjacje bardziej przyjazne - wszystko zależy od człowieka i jego stosunku do nowych ustaleń. Największy kłopot mają pracownicy ZGN z tym co dla nich nieważnym niuansem, a dla przedsiębiorcy konkretnym wymiarem czynszowym. Chodzi o nieokreśloną w konkretnym wymiarze stawkę procentową o jaki można czy trzeba obniżyć stawkę wyjściową z powodu: 1) nieprawidłowego stosunku wielkości zaplecza czy powierzchni witryn do całości powierzchni sklepu, 2) usytuowania wejścia (z ulicy z bramy itp..), 3) wyposażenia lokalu w media (np. brak toalety), 4) indywidualna sytuacja w zakresie generowania obrotów (zbyt mała powierzchnia, sezonowość branży..) 5) zapewnienie zaopatrzenia w artykuły podstawowe mieszkańców , 6) ochrona ginących zawodów, rzemiosła unikatowe, usługi i inne indywidualne okoliczności. „Łaskawa” obniżka czynszu o 2 złote w kawiarence, która nie posiada własnej toalety, to oczywiście nieporozumienie i przykład niezbyt pozytywnych doświadczeń w realizacji - w końcu nowej polityki czynszowej.

(Ciąg dalszy na stronie 2)

## Zabrakło krzeseł...

*(Ciąg dalszy ze strony 1)*

O ile możemy uznać w obecnej sytuacji, że zawarcie porozumienia z władzami dzielnicy Śródmieście stanowi przełom i choć nie jest dla wszystkich naszych członków jednoznacznie korzystne - jednak po raz pierwszy mamy pierwsze ZASADY, a nie rozważania „z sufitu” albo „po uważaniu”. Jak podkreślali to przewodniczący Stowarzyszenia Roman Popowski i członek Zarządu Andrzej Kobel - niezwykle ważna jest technika prowadzenia negocjacji. Mamy ramy prawne w jakich i my, i negocjujący z nami pracownicy ZGN, musimy określić stawkę czynszu „do przyjęcia”, zatem najważniejszą rolą każdego przedsiębiorcy jest przekonanie drugiej strony, że jego lokal może, a nawet musi z konkretnych powodów skorzystać z możliwości upustu. Załóżmy że sklep przy ul. Świętojańskiej ma wejście z ulicy, odpowiednią powierzchnię sprzedażową, witrynę, zaplecze i wszystkie media niezbędne do prawidłowego funkcjonowania, wtedy od kwoty 114 zł będzie można odjąć tylko owe 5, 10 czy 15% za dotychczasowy okres najmu. Ale jeśli nasza placówka znajduje się przy bocznej ulicy, trzeba wejść do bramy po schodach, a czasem i pokonać kratę jaką założyli lokatorzy, żeby dostać się do placówki, a i powierzchnia na której obrotów dużych się nie robi - to każdy argument jest za dalszym procentowym obniżeniem czynszu. Jak przedstawiał to wiceprzewodniczący Janusz Lück na obojętność negocjatora z drugiej strony stołu nie mamy wpływu, ale nasze argumenty jeśli uzbroimy się w wyliczenia na piśmie, zdjęcia, czy stosowne plany - muszą być wzięte pod uwagę, albo powinniśmy usłyszeć jakiś bardzo ważny argument, dlaczego naszych postulatów się nie uwzględni.

Michał Lenarczyk nasz prawnik może uczestniczyć w negocjacjach tak jak i każdy członek Zarządu, ale to każdy z wezwanych przedsiębiorców zna swój lokal najlepiej i wie jakie nakłady poniósł i co zmodernizował, tak więc łatwiej nam samym przygotować argumenty, a prosić jedynie o wsparcie w zbyt „twardych” negocjacjach. Ważnym jest dla każdego jego godność osobista i nikt nie może sobie pozwolić na niestosowne żarty czy nawet celowe poniżanie przedsiębiorcy nie przyzwyczajonego do twardych (nie wiadomo dlaczego) reguł tych „rozmów”. W takich przypadkach należy chyba zanotować odpowiednią wypowiedź negocjatora i poprosić o kolejny termin negocjacji ale w innym składzie. Poinformowany o naszym zamiarze zrelacjonowania rozmów mediom czy władzom dzielnicy zapewne zastanowi się nad tym czy bawić się w psychologicznie zmiękczenie właściciela sklepu, czy przejść do meritum sprawy.

Choć osiągnięte z miastem porozumienie daje nareszcie jakieś podstawy prawne do dalszych negocjacji rozumiemy to i tak jako początek drogi, stwierdzali zgodnie obecni na sali jak i prowadzący zebranie. To wstęp do wykupu lokali i ostatecznego sprywatyzowania handlu, co po kilkunastu latach demokracji wydaje się jeszcze niektórym przedstawicielom władz niemożliwe.

Pod koniec zebrania, które niezwykle warto toczyło się bez żadnej przerwy - zebrani zapoznali się z informacją przedstawioną przez jedną z koleżanek o „zakazie sprzedaży lokali w strefie wydzielonej” - bo zabytkowej. W tej samej strefie sztucznie wymyślonej, gdzie już część lokali sprzedano, gdzie rejestruje się działalność gospodarczą np.. na 1 piętrze, lub sprzedaje lokale lokatorom, a przedsiębiorcom - nie. Jak się okazuje zarządzenie prezydenta miasta które blokuje możliwość dalszego wykupu lokali ma wadę prawną, jakby tak „niechący” wprowadzoną. Choć w tej sprawie Stowarzyszenie już występowało do Pani Prezydent - odpowiedzi brak, dlatego zebrani postanowili składać indywidualne pisma o usunięcie wady prawnej w Zarządzeniu nr 1151/2008 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 stycznia 2008 roku. Umówiliśmy się zatem na spotkanie ...w kancelarii Urzędu Miasta przy placu Bankowym. (relacja na dalszych stronach)

Żadne sprawozdanie pisane nawet złotymi literkami nie odda w pełni atmosfery zebrania jakiego jeszcze nie było. Skoro jak w tytule „zabrakło krzeseł” w sali gdzie często połowa miejsc nie jest zajęta, to nie tylko temat ważny niezwykle, ale chyba i jakaś jedność i wspólna troska nas znów jednoczą. To ogromnie ważne, dla każdego, kto wiele lat spędził w swojej placówce i teraz po latach starań nie chce dać się wpędzić w atmosferę zagrożenia i niemożności. Jesteśmy razem w ważnych sprawach i choć często mamy różne zdania, to umiemy jak widać wypracować wspólne stanowisko. Uśmiechnięte twarze wychodzących z zebrania, to chyba największa satysfakcja. Nie jesteśmy skłóceni, stanowimy pewną społeczność z której zdaniem powinny się liczyć władze. Dlatego bez zbędnej dumy, ale z troską wszyscy nauczyliśmy się myśleć „do przodu” , a nie rozważać kolejne „tragiczne” scenariusze. Możemy odczuwać pewne zadowolenie, kiedy nasze niedawne pomysły przejmują inni, bo nie liczy się chwilowa satysfakcja, ale cel - jak choćby kolejne inicjatywy mające na celu ożywienie smutnej Starówki.

### Witamy nowych członków.

Z satysfakcją odnotowujemy kolejne zapisy do naszego Stowarzyszenia. Na ostatnim posiedzeniu Zarządu przyjęto: Panią Barbarę Druś i Pana Jerzego Siemiatyckiego Krakowskiego Przedmieścia.

## Jaka miła demonstracja...

Dlaczego nie? Czy demonstracja to musi być długotrwała przemarsz, pikieta okupacyjna czy głośne okrzyki, przepychanki, zadymy? Nic z tego, nasza demonstracja nie wzbudziła większych emocji, bo nie o nie tu chodziło, a jednak została zauważona przez pracowników Urzędu Miasta, liczne media jak radiostacje warszawskie, stołeczną prasę czy stacje telewizyjne.

A wszystko to spokojnie i z uśmiechem odbyło się 21 kwietnia na Placu Bankowym. Liczne zdjęcia, filmy odnotowują przybycie na podjazd Urzędu Miasta ponad 100 osób, a przybyli to ..przedsiębiorcy z warszawskiej Starówki, Krakowskiego Przedmieścia, którzy ustawili się w długą kolejkę do ...kancelarii Urzędu Miasta. Każdy z przybyłych składał kolejno pismo skierowane do Prezydenta Miasta Warszawy zatytułowane jako wezwanie do usunięcia naruszeń prawa w zarządzeniu nr 1115/2008 z dnia 9 stycznia 2008 r. Zarządzenie to choć niezgodne z konstytucją i ustawą o gospodarce nieruchomościami, skutecznie blokuje wnioski przedsiębiorców dotyczące wykupu lokali użytkowanych, remontowanych i modernizowanych często przez okres nawet ponad 30 lat..

Spokojnie stojąc w kolejce poprosiliśmy obsługę kancelarii o wstawianie odpowiednich numerów dziennika, nauczeni smutnym doświadczeniem, że niektóre pisma pokwitowane tylko pieczętą i podpisem - nigdy nie doczekały się odpowiedzi.

Część przedsiębiorców złożyła pisma o podobnej treści, inni formułowali własne argumenty, ale liczy się wspólne działanie na rzecz zachowania praworządności i skończenia z fikcją, jaką jest dla urzędników miasta stołecznego obiecywana prywatyzacja lokali użytkowych. Każde wybory czy do władz samorządowych czy do Sejmu pełne były obietnic i zapewnień, wśród których jakże często wspomniano o niedokończonej prywatyzacji handlu w Warszawie. Trochę lokali sprzedano, reszcie obiecano, innym wmawiano, że są jakieś roszczenia, aby jeszcze bardziej zagmatwać sytuację.

Podchodzimy do tych spraw realistycznie ale nie sposób uciec od śmieszności, która uderza niestety we władze miejskie. Nie mówimy już o wyborczej kiełbasie, ale o dziwnym uporze kolejnych ekip w Ratuszu, dla których każdy argument jest doby, aby tylko uzasadnić brak możliwości sprzedaży. Dlatego też ustalono pokrętny system punktacji przy zakupie lokalu, który praktycznie eliminuje przedsiębiorców z tych starań.

Humorystyczne są szczególnie wypowiedzi polityków, często tych samych, którzy są za powszechną prywatyzacją - byle nie na „ich podwórku”. Kilka lat temu usłyszeliśmy po raz pierwszy od pewnego burmistrza, że lokale użytkowe na Starym Mieście to kura znosząca złote jaja. Jakoś po budżecie miejskim i wydatkach korzyści z tych bogactw nie widać, ba - nikt nawet nie

chce nam przedstawić wyliczeń ile te „złoto-jajeczne” lokale przynoszą i jaki to procent czy może promil w dochodach miasta. Sami pisaliśmy wielokrotnie, że łatwiej sprywatyzować region energetyczny, hutę jak ...sklep nabiąłowy - może tu szukać tych złotych jaj, choć i tak znajdziemy tylko zwykłe kurze, rzadziej przepiórcze. Trzeba by też chyba znieść strusie jajo, żeby zrozumieć co miał na myśli zastępca Prezydenta Miasta, kiedy mówił o tym, że lokale na Krakowskim Przedmieściu i na Starym Mieście to lokale o znaczeniu strategicznym.

Znamy jeden lokal strategiczny i po kilkunastu latach przepychanek został sporym kosztem przez miasto przystosowany do turystycznego użytku, ale chodziło wtedy o szalet miejski przy ul. Piekarskiej. Dla szukającego ukojenia turysty zaiste strategicznym on być może, ale czy dla wszystkich. Rozumiemy że kamienica przy Rynku, gdzie niegdyś bawiono się „Pod Krokodylem” może jest strategiczna skoro odzyskano ją po latach niepłacenia czynszu, ale skoro mają tam usiąść urzędnicy miejscy na parterze aby poinformować turystę, gdzie właśnie się znajduje - to pewnie też jest jakaś tam strategia. Tylko czy kawiarenka gdzie ledwo mieści się 5 stolików z jednym wejściem i bez ubikacji, to też lokal strategiczny jak i ten sklepik z serem i jajkami co jakimś cudem się ostał i służy mieszkańcom. A może to ten trzeci lokal w głębi bramy gdzie jeszcze pracowicie ktoś eleganckie rękawiczki wyrabia - bo umie i zna się na tym.

Bać się należy takich strategii dwuznacznych, bo czy strategią jest myślenie o tym jakie pod koniec kadencji zapewnić mam sobie miękkie lądowanie, bo na teściową załatwię lokal, a potem jak znalazł, mała kawiarenka dla ukojenia.

Raczej nikomu do śmiechu, kiedy słyszymy szefa rządu poważnie mówiącemu o dokończeniu prywatyzacji i wolnym rynku, a nawet pozyskaniu 4 miliardów złotych z PRYWATYZACJI. I nie było tu mowy o żadnych sklepikach, czy kawiarenkach, ale o poważnych spółkach, czy gałęziach gospodarki. Taka strategia jaki urząd, ale śmieszne wypowiedzi nie nadają powagi żadnemu urzędowi.

Dlatego swoją małą demonstracją, bez przepychanek i okrzyków chcieliśmy tylko przypomnieć, że żyjemy w Państwie, gdzie istnieje wolny rynek (podobno), a urząd pełni rolę służebną wobec społeczeństwa. Niektórzy już wiedzą, że aby uzyskać podatki w odpowiedniej wysokości, trzeba stworzyć warunki przedsiębiorcom do rozwoju. Zapłacimy owszem ale ..bez jaj, nawet złotych.

Dziękujemy wszystkim „demonstrantom”, to kolejne wspólne udane działanie członków naszego Stowarzyszenia. Możemy być dumni z wzajemnej współpracy, pomocy i wspieraniu się w ciężkich chwilach.

## Gastronomia też w akcji..

Warszawska gastronomia w akcji, czyli nowa inicjatywa Warszawskiej Izby Przedsiębiorców. Zaproszono nas do udziału w kampanii rekomendującej Warszawskie Restauracje. Odbywać się ma ta akcja w formie konkursu, w którym ocenie podlegać będzie jadłospis, lokal, jakość obsługi, danie, promowanie kuchni warszawskiej albo specjalności zakładu. O dokładnych warunkach konkursu poinformujemy wkrótce. Przewidywana jest nawet noc

restauracji warszawskich na wzór nocy muzeów. Popieramy wszelkie akcje i konkursy, które mogą przyczynić się do większej popularyzacji naszej działalności i będą miały wpływ na wielkość obrotów naszych zakładów. Do prac przygotowawczych oddelegowani zostali koledzy: Jacek Sas-Uhrynowski i Jacek Zawistowski. Ciąg dalszy wkrótce.

## Witaj majowa jutrzeńko

Mazurek 3 Maja posłużył nam jako pretekst do małej dygresji historycznej, którą zawdzięczmy naszej koleżance o historycznym „zacięciu”. To jej dociekania posłużyły do niniejszej krótkiej opowieści.

W dniu 3 maja 1791 roku uchwalono prawo o miastach, wpisano je do ksiąg miejskich Warszawy 21 kwietnia 1791 r., a kilka dni później do Konstytucji 3 Maja pod nazwą „Miasta nasze wolne w państwach Rzeczypospolitej”. W myśl tych praw Warszawa stała się jednolitym prawnie organizmem, zniesiono tzw. „jurydyki” czyli takie obszary na terenie miejskim, gdzie obowiązywało prywatne, szlacheckie albo kościelne prawo - inne niż miejskie. Zatem zniesienie jurydyk to nadanie jednolitych praw wszystkim mieszkańcom miasta. Wytczenie przez władze miasta w obecnym czasie obszaru wydzielonego, w którym obowiązują inne prawa jak w reszcie miasta - bardzo przypomina wspomniane jurydyki. Już chyba wszyscy wiedzą o co chodzi. Chodzi o mapę jaką widzieliśmy na kilku zebraniach naszego Stowarzyszenia, która zakreśla obszar uznany przez miasto jako obszar o szczególnym charakterze z uwagi na uznanie budowli wszelkich w tym rejonie jako zabytkowych. No i już jesteśmy w domu - to rejon gdzie w domach zabytkowych nie można wykupić lokali użytkowych. Jak się to ma do współczesnej historii? Też kłamiwie. W 1994 roku w Monitorze Polskim nr 50 ukazało się zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 (poz. 423) o uznaniu za pomnik historii „Warszawę - historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”. Skoro już 14 lat temu uznano za pomnik historii obszar obejmujący Cytadelę i Wilanów to dlaczego z obecnej mapy czy też nowej „jurydyki” wykasowano te dwa obszary. Być może dlatego, że tamto zarządzenie prezydenta Państwa chyba nadrzędne nad zarządzeniem prezydenta miasta i dotyczyło zachowania układu urbanistycznego, a nie miało w zamyśle zatrzymać sprzedaż lokali, które dawno już w Wilanowie sprzedano. Tak samo jak i w

innych rejonach urbanistycznych typu; historyczne centrum we Wrocławiu, Stare i Nowe Miasto w Toruniu. Pomnikiem Historii jest też cały Kazimierz Dolny, na szczęście władza nasza miejska tam nie sięga bo może by tak znacjonalizować co nieco. W Wenezueli mają w tym jakieś doświadczenia.

Nie chcemy innych praw w jednej części miasta bo to powrót do przeszłości i żadnego uzasadnienia tu nie ma. Nawiązujemy zatem do opisu naszej pokojowej „manifestacji” pod urzędem miasta, bo dowiadujemy się z kolejnej publikacji prasowej, że wyjątki być muszą, a zatem „jurydyki” także, bo jest tylko 80 lokali których dotyczy zakaz wykupu - albo ..aż 80. Będziemy dociekać jakie to lokale, bo może nasze jednak nie są w tej 80-tce, a nawet jak są, to z jakiej racji i na jakiej podstawie prawnej. Gdyby nawet jeden lokal tylko był tak ważny, bo „nie-sprzedajny” dla władz miasta, to mamy prawo wiedzieć jaki to lokal i dlaczego nie można go sprzedać. Czyżby chodziło o Pałac Kultury czy Pałac Mostowskich?

Inną cenną wypowiedź udało nam się odnotować w ostatnich dniach kwietnia, bowiem na łamach Gazety Wyborczej rzecznik prasowy Ratusza stwierdził: „My jesteśmy właścicielami, Jeśli nie chcemy sprzedać tych mieszkań z istotnych dla nas powodów, to przecież nikt nas nie zmusi”. Już widzę oczami duszy jak cieszą się mieszkańcy liczący na wykup mieszkania w jakiejś enklawie prawie zabytkowej. Jeśli urzędnicy miejscy z Panem Rzecznikiem włącznie mają jakieś własne mieszkania to ich sprawa (ale też nie zawsze tak do końca), ale jeśli mowa o lokalach komunalnych gdzie i nasze sklepy czy kawiarnie to już nie wszystko jest takie proste jak się naiwnie opowiada do gazety. Dobro komunalne to dobro wspólne, a jeśli zarządca kiepski, to się go po prostu zmieni. Rzecznik reprezentuje i wypowiada się w imieniu ... czy tym razem także?

## Pomoc prawna

Korzystamy z pomocy prawnej kancelarii adwokackiej zgodnie z ustaleniami przyjętymi na naszym styczniowym Walnym Zgromadzeniu. Pomoc ta jest konieczna i bardzo przydatna, stąd nasz apel o wykonanie uchwały Walnego Zgromadzenia w zakresie jej finansowania. Niektórzy członkowie wpłacili od razu całość przyjętych

zobowiązań, inni wpłacają ratalnie.

Osoby, które jeszcze nie wpłaciły stosownych kwot, prosimy o dokonywanie wpłat, bo od tego zależą nasze dalsze działania m.in. w zakresie wykupu lokali.