



Nasz BIULETYN

STOWARZYSZENIE PRYWATNYCH PRZEDSIĘBIORCÓW
WARSZAWSKIEGO TRAKTU KRÓLEWSKIEGO



www.stare-miasto.com

sppwtk@gmail.com

maj 2009

Rok 10, Numer 3/2009



Zarząd pracuje ...

W tym numerze:

Zarząd pracuje...	1, 2
Kulturalnie to będzie ...za rok	2
Rada Miasta, Rada Dzielnicy i nasze sprawy	3
Bez reklamy nie ma klientów?	3
Działalność owocna ZGN	4

Odbywają się dziesiątki spotkań, narad, konsultacji. Kilka razy w tygodniu piszemy gdzieś, interweniujemy i działania te, to codzienna praca Zarządu i aktywnej grupy członków Stowarzyszenia. Negocjacje, renegecje, przywracanie terminów, prawnicze niuanse i kruczki to nasz chleb powszedni. Aby sprawy te nie umknęły pamięci, a trochę też, powiedzmy żartobliwie „w ramach rozliczania Zarządu” poniżej wybrane tematy prezentujemy chronologicznie:

- 10 marca 2009 - spotkanie Zespołu d.s. urynkowienia stawek czynszu dla najemców lokali użytkowych (wywołane naszym pismem) pod przewodnictwem wiceburmistrza Dzielnicy Śródmieście pana Jerzego Majewskiego. Wynegocjowano nowe warunki określania stawek czynszowych rozłożone na okres 2-ech lat.

- w wyniku powyższego 11 marca b.r. Zarząd Dzielnicy Śródmieście przyjął stanowisko nr 68/2009 w sprawie zaleceń co do sposobu renegecji warunków najmu przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami.

- 17 marca 2009 odbyło się spotkanie Członków Zarządu z posłem PO Andrzejem Halickim na którym omówiono dwie ważne sprawy:
1. Poparcie w Radzie Warszawy - naszych propozycji zastosowania „bonifikaty kryzysowej” w stosunku do przedsiębiorców mających wynegocjowane czynsze przed dniem 11 marca b.r., na podstawie „Protokołu Ustaleń” z dnia 7 marca 2008 r.,
2. Podjęcie działań dla zmiany stanowiska Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie wykupu lokali użytkowych.

- 24 marca odbyło się spotkanie przedstawicieli Stowarzyszenia z przewodniczącym Klubu radnych PO m.st. Warszawy panem Marcinem Kierwińskim celem zapoznania go z sytuacją przedsiębiorców Traktu Królewskiego.

- także 24 marca b.r., skierowano pismo do Dyrektora ZGN pani Małgorzaty Mazur w sprawie konieczności przestrzegania przez komisje negocjacyjne wszystkich postanowień zawartych w Proto-

kole Ustaleń z dnia 7 marca 2008 r., a nie jedynie upustów 5, 10 i 15% z racji ilości lat najmu lokalu użytkowego.

- w dniu 26 marca odbyło się spotkanie Zarządu z Przewodniczącą Rady Dzielnicy Śródmieście panią Agnieszką Gierzyńską-Zalewską z udziałem pani Zofii Trębickiej i pana Marcina Kierwińskiego - radnych m.st. Warszawy. Omówiono między innymi: sposób wprowadzenia „bonifikaty kryzysowej” dla najemców lokali użytkowych, którzy stawki czynszowe negocjowali przed 11 marca 2009 r., stanowisko Rady Dzielnicy odnośnie wykupu lokali użytkowych.

- w tych samych dniach (koniec marca) podjęto trzy interwencje dotyczące indywidualnych spraw członków, a dotyczące m.in. zakazu ustawiania stoisk na Rynku Starego Miasta (upominki - funkcjonujące tu od wielu lat nagle zaczęły przeszkadzać), cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu placówki na ul Chmielnej (zaproponowany czynsz zaakceptowały obie strony),

- 30 marca odbyło się spotkanie z właścicielką Agencji Reklamowej panią Elżbietą Jęczykowską w celu określenia możliwości wspólnego organizowania imprez kulturalno-rozrywkowych na Trakcie Kró-

Zarząd pracuje ... (c.d.)

(Ciąg dalszy ze strony 1)

lewskim (w ramach opracowywanego programu na sezon turystyczny 2009 (sprawy te prowadzi członek Zarządu pan Jacek Sas-Uhrynowski), - 31 marca odbyło się kolejne spotkanie w sprawie ścisłego przestrzegania „Protokołu Ustaleń”, a w szczególności stosowania wszystkich określonych w tym „Protokole” ustaleń - przy negocjacjach czynszowych. W spotkaniu udział wzięli: wiceburmistrz Dzielnicy Śródmieście, zastępca Kierownika Działu Lokali Użytkowych ZGN a z naszej strony kol. Janusz Lück i Leszek Kaczan.

- 1 kwietnia odbyło się spotkanie przedstawicieli Stowarzyszenia z przewodniczącą Rady m.st. Warszawy panią Ewą Malinowską-Grupińską, gdzie przedstawiono następujące sprawy: ulga w wysokości czynszu za lokale użytkowe dla przedsiębiorców, którzy negocjowali stawki przed 11 marca 2009, uzyskanie opinii Przewodniczącej Rady odnośnie zniesienia "0" (zero) punktów dla lokali użytkowych na Trakcie Królewskim co umożliwiło by podjęcie działań związanych z wykupem lokali.

- 2 kwietnia b.r., z ramienia naszego Stowarzyszenia Janusz Lück oraz ze strony Warszawskiej Izby Przedsiębiorców - Piotr Wojciński uczestniczyli w konsultacjach z komisją Sejmową „Przyjazne Państwo” odnośnie zapisów ustawy o Wychowaniu w Trzeźwości.

- 3 kwietnia w powyższej sprawie nasze stanowisko prezentował ponownie Janusz Lück, tym ra-

zem na spotkaniu z panem Jerzym Brzózka Dyrektorem Państwowej Agencji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych.

- w dniu 24 kwietnia wystąpiono do przewodniczącej Rady Dzielnicy Śródmieście z projektem uchwały Rady (opracowanym przez Kancelarię Prawną) w sprawie procentowego obniżenia czynszów wynegocjowanych przed 11 marca b.r. jak wynika z otrzymanych informacji, projekt tej uchwały będzie najpierw rozpatrywany przez Komisję Rady, a następnie przez Radę Dzielnicy. Uzykaliśmy zapewnienia o pozytywnym stosunku do naszych propozycji ze strony przewodniczącej rady jak i burmistrza Dzielnicy Śródmieście.

Wyliczankę powyższą można ciągnąć jeszcze długo i bardziej szczegółowo, bo prace idą jak spychacz pod górę, ale śmiało możemy powiedzieć, że nie siedzimy beczynnienie i nikt na manę z nieba, czy łaskę urzędniczą nie liczy. I tylko uporczywe, konsekwentne działania mogą nas choć trochę zbliżyć do celu, a często pomoc w załatwieniu spraw w których pojedynczy przedsiębiorca ma małe szanse.

Zarządowi dziękujemy, w końcu po to został wybrany, ale pamiętamy także, że każdy ma swoją firmę i swoje własne kłopoty. Docenić zatem wypada społeczny trud i może powiedzmy - oby tak dalej.



Kulturalnie? - to będzie za rok...

Od kilku miesięcy w imieniu Zarządu i naszego Stowarzyszenia pan Jacek Sas-Uhrynowski prowadził negocjacje, rozmowy i wszelkie możliwe sondáže na temat kulturalnego „rozruszania Starego Miasta”. Wiadomo, że samymi „pachnącymi” szyldami nie przyciągniemy turystów i mieszkańców do naszych restauracji. Wiadomo od lat także, że kiedy jest jakaś miła impreza, koncert, pokaz to ma to zawsze pewien wpływ na wielkość sprzedaży w sklepie, galerii czy punkcie gastronomicznym. Jednym z głównych projektów ożywienia Starówki i Krakowskiego Przedmieścia miła być współpraca z uniwersytetem Muzycznym im. F.Chopina, poprzez organizację koncertów, występów studentów i absolwentów uczelni (muzyka kameralna, koncerty chopinowskie, muzyka poważna w popularnej formie itp.). Odbyły się spotkania z Biurem Promocji Miasta, Biurem Kultury m.st. Warszawy, Wydzia-

łem Kultury Dzielnicy Śródmieście, a reakcja na nasze propozycje była życzliwa i nawet wzbudziła duże zainteresowanie, ale w tegorocznym budżecie nie zmieścimy się. Na 2010 r., można takie wydatki przewidzieć. Pozostaje przypilnować aby nasza inicjatywa nie została zapomniana. W tym roku pozostaje nam - Jazz na Starówce. Na koncerty cykliczne, „piątki chopinowskie”, „dziecięce czwartki” musimy poczekać, a może zainteresować potencjalnych sponsorów. Propozycje nasze nie absorbują dużych kwot, a tymczasem drogę nam przecierają artyści z Krakowa. Na jeden występ na skwerze Hoowera w dniu 6 czerwca Zarząd Dzielnicy Śródmieście przeznaczą 82 tyś 324 zł i 50 gr. Przewidziano w wydatkach m.in. krzesła dla publiczności - za prawie 1500 zł (może przyniosą własne?). Mamy nadzieję, że za rok będzie więcej ciekawej i dobrej rozrywki na Starówce.



Niewiele osób wie jak funkcjonuje Rada Warszawy czy Rada Dzielnicy Śródmieście, a są to organy uchwałodawcze czyli organy stanowiące i kontrolne. Prawo stanowi Sejm, ale w sprawach lokalnych - najczęściej nas dotyczących jak: opłaty czynszowe, zarządzanie majątkiem wspólnym itp. , odpowiednie uchwały podejmuje Rada Dzielnicy, bądź Rada Miasta. Posiedzenia obu tych organów są jawne. Mało tego, każdy obywatel może osobiście udać się na interesujące go posiedzenie i zgłosić prośbę o udzielenie mu głosu.

Od października 2008 r., nasze dwie koleżanki: panie Urszula Gałęcka i Maria Ryczywolska, uczestniczą czynnie (!) w posiedzeniach Rady Dzielnicy Śródmieście, a czasem i w posiedzeniach Rady m.st. Warszawy. Prezentują tam nasze stanowisko odnośnie polityki czynszowej, zabierają często głos w sprawach związanych z niemożliwością (!) wykupu lokali oraz innych, które dotyczą przedsiębiorców Starówki czy Krakowskiego Przedmieścia. To głos ważny i cenny dla nas niezwykle, bo koleżanki od lat prowadzą własne firmy i z własnej doli i niedoli znają najlepsze przykłady możliwych rozwiązań jak i niestety, przykłady wszelkich działań biurokratycznych utrudniających działalność przedsiębiorców. Ich głos pozwala radnym poznać sprawy mniej znane, a czasem odległe, choć dotyczą placówek, obok których przecho-

dzą kilka razy dziennie. Inne spojrzenie na sprawy pozornie znane, może zaowocować przychylną dla nas uchwałą czy zaleceniem wobec Zarządu Dzielnicy. Znamy przecież przypadki głosowań na posiedzeniach rady (nie tylko naszej), gdzie interes partyjny jest ważniejszy jak dobro obywatela. Jeśli cenne usprawienie czy ciekawy projekt zgłosi jedna partia, opozycyjna odpowie w głosowaniu NIE, bo to „nie nasz” projekt. Mamy nadzieję że takie przypadki przejdą do historii jako kularowe żarty.

Naszym miłym koleżankom za ich trud, poświęcenie własnego czasu, ba... chciałoby się powiedzieć „misję” - BARDZO DZIĘKUJEMY. Wnioski i sprawy naświetlane przez Panie Ryczywolską i Gałęcką zaowocowały zainteresowaniem niektórych radnych, którzy wyrazili chęć poznania naszych problemów bliżej, a nawet spotkania z Zarządem czy członkami Stowarzyszenia.

Być może niedługo ważyć się będą losy niektórych przedsiębiorców w zakresie ulg czynszowych, albo Rada będzie postanawiać w sprawach sprzedaży lokali - warto zatem śledzić działania tych organów jak i aktywnie uczestniczyć w niektórych posiedzeniach. Interesujące nas informacje publikowane są w Internecie, a o tych szczególnie dla nas ważnych będziemy informować na łamach Naszego Biuletynu.

Bez reklamy nie ma klientów ?



Kolejny sezon już się rozpoczął, pomimo optymistycznych zapowiedzi organizacji turystycznych - ilu to turystów nas „najędzie”, jakoś tego „najazdu” nie widać. Zakończył się remont Krakowskiego Przedmieścia, za nami rewaloryzacja murów staromiejskich i gdyby nie remont torowisk na moście Śląsko - Dąbrowskim można by powiedzieć że wszystkie szlaki dla turystów już otwarte. A jednak nie ma tylu wycieczek ile obsługiwaliliśmy jeszcze 3-4 lata temu. Każdy radzi sobie zatem jak umie najlepiej, aby przyciągnąć klienta, zachęcić do konsumpcji czy zakupów. Niektórzy restauratorzy zatrudniają nawet „szlachtę - przy szabli” w odpowiednich strojach, która słowem i gestem zachęca do odwiedzin w najlepszym, najsmaczniejszym zakątku Starówki.

Nie ma już chyba firmy, która nie reklamuje swoich wyrobów czy usług poprzez własne strony internetowe, anonse na stronach reklamowych, aby przez to najpopularniejsze medium dotrzeć do klienta na sąsiedniej ulicy, wybierającego się dopiero na wycieczkę czy z da-

lekiej Australii. Celowi temu służy od kilku lat strona www.stare-miasto.com, cytowana w Wikipedii (encyklopedia internetu) i popularna w rankingach oglądalności.

Na ostatnim posiedzeniu Zarządu zgłoszono projekt powstania nowego komercyjnego portalu pod nazwą www.warszawska.info (warszawska strona, warszawska ulica, warszawska firma). Będziemy w tym portalu (docelowo wielojęzycznym) prezentować wszystkie zainteresowane firmy w powiązaniu z atrakcjami dla przybywającego turysty (historia ulicy i miejsca, muzeum, kino, wystawa, koncert, pomnik, zabytki architektury, komunikacja, hotel itp.) poprzez krótkie opisy oferowanych usług, zdjęcie, lub logo - przekierowujące na strony własne poszczególnych kawiarni, restauracji, sklepów, galerii. Każda reklamująca się firma będzie prezentowana na stronie ulicy, osiedla czy dzielnicy. Intensywne prace już trwają - telefon 501153348. „Szable w dłoń” jak mówi piosenka - nie każdy musi mieć swojego szlachcica, ale reklamę to już wypada.



Na terenie miasta stołecznego Warszawy działa (funkcjonuje) 14 dzielnicowych zakładów gospodarowania nieruchomościami. W nasze ręce trafiło właśnie 17 stronicowe sprawozdanie z działalności ZGN w Dzielnicy Śródmieście za rok 2008. Znamy ten Zarząd, bo spotykamy się równie często co niechętnie - głównie za sprawą negocjacji czynszów. Przez lata (podobno zapomniano o nas), a być może ZGN miał inne, nieznanie nam zadania i postanowiono uregulować sprawy czynszów podnosząc je wielokrotnie. Sprawy te znamy aż nazbyt szczegółowo, tak jak i „przyjazne” negocjacje z niektórymi przedstawicielami tego Zakładu. Opisywaliśmy już wnioski Zarządu o odsunięcie od negocjacji czynszowych osoby, która podejmowała próby psychicznego złamania i zmiękczenia wezwanego (czytaj niegodnego) przedsiębiorcy. Wstęp ten nie sugeruje żadnych wniosków, bo najpierw zapoznajmy się z treścią osiągnięć.

ZGN administruje nieruchomościami w 100% będącymi własnością m.st. Warszawy i nieruchomościami wspólnymi, gdzie miasto posiada swoje udziały. To zdanie cytujemy dosłownie, ale brakuje nam tu jednego wyrazu. ZGN administruje ...nieruchomościami wspólnymi, w których miasto posiada WIĘKSZOŚCIOWE udziały. Być może jeszcze istnieje jakaś wspólnota, która nie wie co chcą jej mieszkańcy i „woli” poddać się woli urzędu. Ta uwaga dotyczy mieszkańców, bo lokale użytkowe ZGN pozostawia sobie „w zarządzie”. Dochody z administrowania nieruchomościami wspólnotowymi zrealizowano w 64 %, czyli za droga to była administracja dla wspólnot i widać jak im tylko prawo pozwoli. W 2007 r. administrowano 560 wspólnotami, a na koniec 2008 już tylko 160-cioma. Ile do dziś zostało? Być może „w ściśle określonych przypadkach” miasto informuje mieszkańców, że mieszkań i lokali nie sprzedaje, bo to powoduje spadek dochodów ZGN - jakże potrzebnych dochodów - znajdziemy dalej.

W odpowiedniej tabelce czytamy, że pustostany lokali użytkowych wynoszą 28,5 tys. metrów kwadratowych. Czy należy sądzić, że ponad 270 lokali stało pustych w oczekiwaniu zastygłych? I nie było z nich czynszu? Znamy lokale nieczynne i dwa lata i dłużej. Wystarczy przykład z naszego podwórka: lokal dawnej restauracji; powiedzmy „Krokodyl” pozostawił zadłużenie miastu w wysokości aż 21 milionów. I jak się domyślamy, pieniądze te

(często odsetki wieloletnie) nie są do odzyskania.

O skuteczności polityki czynszowej dowiadujemy się z działu „dochody”. Plan „ściągnięcia” czynszów w lokalach użytkowych wykonano w 114%, a biorąc pod uwagę sporą grupę pustostanów, niepłacących i zaległych to ho-ho i jeszcze wyżej plan wykonano. Czy oznacza to, że celem polityki urzędowej jest maksymalizowanie czynszów? Wydaje się że to odpowiedź właściwa. Możemy ją rozszerzyć, że nie tylko o czynsze przedsiębiorców tu chodzi, ale i czynsze mieszkańców podniesione w tym roku o 300%. I żaden system ulg nie będzie do końca sprawiedliwy i nie zapobieże wielkiemu rozgoryczeniu szczególnie wśród „starych” warszawiaków.

W dzielnicy Śródmieście najwięcej dochodów otrzymuje ZGN z tytułu czynszów lokali użytkowych - za 2008 r była to kwota w wysokości 101 milionów złotych. Tu więc jest ta kura, co znosi złote jaja, jak mawiał jeden z dawnych burmistrzów.

Do osiągnięć wymiernych zaliczono wzrost lokali zdanych (z 240 do 322) co cieszy urzędowe serce, bo nie ma spraw sądowych o zaległości, tylko sami pokornie oddali klucze.

Na zakończenie jeszcze kilka cyfr.

Łączne dochody ZGN za rok 2008 wyniosły 203 miliony zł i jak wyżej wspomnieliśmy, prawie połowę tej kwoty dają przedsiębiorcy opłacając czynsze lokali użytkowych.

Wydatki za 2008 rok wyniosły 194,8 milionów, czyli wypracowano „zysk” prawie 10 milionów (!!!). W tym miejscu wypada dodać, że we wspomnianych wydatkach mieszczą się wynagrodzenia osobowe, nagrody, zasądzone renty, wynagrodzenia dodatkowe, składki, zakup materiałów, energii podróże służbowe, szkolenia itp. co kosztowało ok. 50 milionów. Minimalnie licząc 1/4 wydatków to koszty prowadzenia ZGN.

W „okresie sprawozdawczym” wykonano remonty nieruchomości komunalnych tylko w 77%, za to w 100% wykonano plan w zakresie robót drogowych, brukarskich (nie związanych z budynkami).

Absolutorium Zarządowi ZGN udzielono, sprawozdanie może nie każdy czytał, bo mogło by paść pytanie, jakie to priorytety brukarskie są najważniejsze w działalności tej jednostki, którą jak wiele agend także rządowych, z Narodowym Funduszem Zdrowia na czele, uważamy za zbędną. Kura znosi złote jaja - w błoto ulicy zabytkowej oczywiście.