



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

25. LUT. 2009

OR-05.0057-2494/LXIV/09

Kraków,

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zastrzeżeń do przetargu ws. wyboru podmiotów dokonujących przeszacowania czynszów w lokalach użytkowych, zgłoszoną na LXIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 4 lutego 2009 r., uprzejmie informuję:

Adl.

Podstawę zlecenia sporządzenia przez upoważniony podmiot opinii celem ustalenia wartości rynkowej czynszu netto najmu lokali użytkowych stanowiły obowiązujące przepisy prawa, które nakładają na organy jednostek samorządu terytorialnego obowiązek racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi ich własność oraz zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu tymi nieruchomościami. Przepisy te nie wyznaczają obligatoryjnych terminów czy rodzajów lokali użytkowych, w kontekście których organy jednostek samorządu terytorialnego dokonują odpowiednich wycen.

Na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wykonane zostało opracowanie pn. „Analiza kształtowania się stawek czynszowych netto z tytułu wynajmu lokali użytkowych na rynku prywatnym, tj. w budynkach nie pozostających w zasobach lokalowych administrowanych/zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie”. Opracowanie to wykazało, że stawki funkcjonujące na rynku prywatnym w strefie Extra i strefie A, przewyższają swoją wysokością stawki czynszowe najmu netto obowiązujące najemców wynajmujących lokale użytkowe pozostające w komunalnym zasobie Gminy Miejskiej Kraków. Wynika to również z faktu, że znaczna część umów zawarta została wiele lat temu, natomiast ustalone wówczas czynsze kształtują się często znacznie poniżej aktualnych stawek.

Mając na względzie wnioski zawarte w ww. opracowaniu oraz wynikający z przepisów regulujących zasady gospodarowania mieniem komunalnym obowiązek gospodarowania mieniem komunalnym w sposób racjonalny, z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, którego naruszenie mogłoby narazić

odpowiedzialne organy na zarzut niegospodarności, wszczęte zostały działania zmierzające do określenia ewentualnych przyszłych zasad urynkowienia (urealnienia) stawek czynszowych najmu netto dla najemców lokali użytkowych znajdujących się w zasobach lokalowych Gminy Miejskiej Kraków.

Zebrane dane i informacje stanowią podstawę do wypracowania założeń dotyczących dalszego działania w sprawie poziomu stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych. Do ich zaktualizowania zobowiązałem Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzeniem Nr 1260/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych. Aktualizacja dotyczyć miała - zgodnie z treścią cytowanego zarządzenia - lokali użytkowych wynajętych przed dniem 1 stycznia 2008 r., z wyłączeniem lokali użytkowych wynajętych w trybie bezprzetargowym, z przeznaczeniem na działalność non profit.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Gmina Miejska Kraków, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, zawarła w dniu 4 sierpnia 2008 r. umowę o dzieło Nr 004/6926/08 z Panem Jarosławem Czerskim, działającym pod firmą pn. „JC” Jarosław Czerski. Przedmiotem umowy było wykonanie opracowania w formie opinii wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości lokalowych, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego, celem ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu netto dla przedmiotowych lokali użytkowych. Opinie zostały przygotowane przez rzeczoznawcę indywidualnie dla każdego lokalu użytkowego, a przy ich opracowywaniu rzeczoznawca majątkowy brał pod uwagę szereg okoliczności związanych z danym lokalem użytkowym, w tym m.in. jego parametry techniczne, położenie, strukturę pomieszczeń itp. Rzeczoznawca majątkowy uwzględniał również transakcje zawierane na rynku wynajmu lokali użytkowych oraz wynikające z nich stawki czynszu najmu. Przygotowany materiał został ostatecznie protokolarnie odebrany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w dniu 28 października 2008 r.

Przedmiotem opinii ustalającej wartość czynszu netto najmu lokali użytkowych objęte zostały w pierwszej kolejności lokale użytkowe pozostające w komunalnym zasobie Gminy Kraków i znajdujące się w strefie Extra oraz częściowo w strefie A.

Ad 2 i 3.

Przy wyborze podmiotu dokonującego wyceny, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zastosował postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie zapytania o cenę pn. „Sporządzenie opracowań w formie opinii celem ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu netto lokali użytkowych w ilości 500 sztuk, wraz z dokumentacją fotograficzną, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego”. Podstawą tego trybu jest art. 70 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.) stanowiący, że Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8. W świetle zacytowanego przepisu, zamawiający może posłużyć się tym trybem w sytuacji, gdy spełnione są dwie wymienione w nim i interpretowane ściśle przesłanki, tj. przedmiotem mogą być tylko dostawy lub usługi powszechnie dostępne na rynku o znormalizowanych standardach, których wartość jest mniejsza niż równowartość wyrażonej w złotych kwoty 206.000 euro (wartość dla podsektora samorządowego, jednostek badawczo-rozwojowych, państwowych instytucji kultury oraz uczelni publicznych).

Wykonanie opracowań (wycen nieruchomości) jest usługą powszechnie dostępną na rynku usług w tej branży - jest wiele podmiotów, osób na rynku zajmujących się świadczeniem tych usług i każdy zainteresowany ma do nich dostęp. Usługa ta posiada cechy ustalonych standardów jakościowych, gdyż zasady szacowania nieruchomości zawarte zostały w przepisach ogólnych, obowiązujących w państwie polskim oraz w innych przepisach wykonawczych.

Wartość przedmiotu zamówienia wynosi 409.836,07 zł, co stanowi równowartość 105.706,86 euro, a więc nie przekracza kwoty określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy Prawo zamówień publicznych dla dostaw i usług, tj. równowartości 206.000 euro.

Tryb zapytania o cenę charakteryzuje się przede wszystkim tym, iż zamawiający w myśl art. 71 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych wszczyna postępowanie w tym trybie, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór oferty najkorzystniejszej, nie mniejszej niż 5. Zamawiający ocenił, iż zaproszenie do składania ofert 5 wykonawców może nie zapewnić konkurencji oraz wyboru oferty najkorzystniejszej, stąd po zbadaniu rynku w tym zakresie uznał, że zaproszenie 10 wykonawców zdoła zapewnić rzeczywistą konkurencję, przekładającą się na wybór oferty najkorzystniejszej, w wymiarze wykraczającym poza ramy konkretnego postępowania, tj. uwzględniającym ofertę rynkową odnoszącą się do przedmiotu zamówienia dostępną w danym czasie na rynku. Przy określaniu liczby wykonawców, których należy zaprosić do składania ofert w trybie zapytania o cenę, Zamawiający miał również na względzie, iż odpowiednio do art. 93 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo zamówień publicznych postępowanie prowadzone w tym trybie może zostać rozstrzygnięte wyłącznie wtedy, gdy wpłyną co najmniej dwie oferty niepodlegające odrzuceniu. Ten warunek przy rozstrzygnięciu postępowania został również spełniony, gdyż wpłynęły 4 oferty niepodlegające odrzuceniu. Zwrócenie się do rzeczoznawców majątkowych — podmiotów krakowskich wynikało głównie z wysokiego poziomu świadczonych przez nich usług, znajomości lokalnego rynku nieruchomości i stąd kształtujących go mechanizmów i zachodzących w nim procesów. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie posiada żadnej wiedzy na temat ewentualnych powiązań pomiędzy rzeczoznawcami majątkowymi uczestniczącymi w postępowaniu.

Zamawiający zastosował się do wszystkich zasad oraz instytucji przewidzianych dla trybów podstawowych, a obowiązujących przy stosowaniu trybu zapytania o cenę m.in. zasady równego traktowania, zachowania uczciwej konkurencji, jawności, udzielenia zamówienia wyłącznie wykonawcy wybranemu zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, zapewnienia przygotowania i prowadzenia postępowania przez osoby gwarantujące bezstronność oraz obiektywizm. Zamawiający sporządził protokół postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, który wraz z załącznikami jest jawny oraz podlega udostępnieniu każdemu zainteresowanemu bez konieczności wykazania jakiegokolwiek interesu w zakresie zwrócenia się z takim żądaniem. Po wyborze oferty najkorzystniejszej Zamawiający poinformował o tym fakcie na stronie internetowej www.zbk.krakow.pl oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie. Niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie udzielenia zamówienia zamieścił ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych. Należy przy tym podkreślić, iż Zamawiający zachował również zasadę jawności postępowania, obowiązującą w tym trybie.

Ad 4.

Przeprowadzone zamówienie publiczne pn. „Sporządzenie opracowań w formie opinii celem ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu netto lokali użytkowych w ilości 500 sztuk, wraz z dokumentacją fotograficzną, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego” było przedmiotem postępowania kontrolnego przeprowadzonego przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa w związku ze skargą z dnia 29 września 2008 r. złożoną przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]. W postępowaniu tym nie potwierdzono zasadności żadnego z zarzutów podniesionych przez skarżącego.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przekazał mi wyniki przeprowadzonego postępowania wraz z analizą prawnych możliwości trybu dokonania podwyższenia aktualnie obowiązujących stawek czynszu najmu dla poszczególnych lokali użytkowych do poziomu rekomendowanego w sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego opiniach.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a