



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3196/LXXXI/09

Kraków, 12. 10. 2009

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie polityki zwiększania czynszów wobec organizacji pozarządowych, zgłoszoną na LXXXI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 23 września 2009 roku, uprzejmie informuję.

Prowadzone działania zmierzające do urynkowienia stawek czynszowych najmu netto w lokalach użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków położonych w strefie Ekstra i przy głównych ulicach handlowych strefy A nie obejmują organizacji pożytku publicznego, stowarzyszeń i fundacji prowadzących działalność w formule non-profit, które ze względu na profil prowadzonej działalności uzyskały prawo najmu lokalu użytkowego na preferencyjnych, przewidzianych przez przepisy prawa miejscowego warunkach, tj. w trybie bezprzetargowym i przy zastosowaniu preferencyjnej wysokości stawki czynszu najmu.

W przypadku kilku lokali użytkowych wynajmowanych przez organizacje non-profit – między innymi: Stowarzyszenie MAJ 77, Polskie Stowarzyszenie Psychologów Praktyków, Fundację Wspierania Inicjatyw Ekologicznych, Stowarzyszenie Trepanacja czy Towarzystwo Na Rzecz Ochrony Przyrody, sytuacja jest wyjątkowa, albowiem lokale te zostały wynajęte w trybie przetargu (nieograniczonego ustnego lub pisemnego), a nie w trybie bezprzetargowym. Ze względu na tryb nawiązania stosunku najmu lokali użytkowych zostały one objęte opiniami rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z przedmiotowymi opiniami, w propozycjach aneksów czynszowych przedstawione zostały nowe stawki czynszowe odpowiadające średniej wartości stawki wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego. W przypadku lokalu użytkowego wynajmowanego przez Stowarzyszenie MAJ 77, które aktualnie uiszcza stawkę czynszową netto w wysokości 5,13 zł/m², złożona została propozycja nowej stawki czynszowej netto w wysokości 61,88 zł za 1 m² p.u. lokalu. W stosunku do przedmiotowego lokalu jest to faktycznie procentowo znaczna podwyżka, niemniej jednak tak znaczna różnica w stawce wynika z aktualnego, stosunkowo niskiego pułapu uiszczanej przez Stowarzyszenie stawki czynszowej najmu brutto, która wynosi 6,26 zł/m² (czynsz najmu brutto za cały lokal wynosi 162,72 zł miesięcznie). Dla porównania, lokatorzy mieszkań komunalnych płacą czynsz miesięczny brutto według stawki w wysokości do 7,87 zł/m² p.u. lokalu.

W związku z odwołaniem od proponowanej stawki czynszu najmu, Stowarzyszenie MAJ 77 zostało zaproszone na posiedzenie Zespołu negocjacyjnego.

Zespół negocjacyjny do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto został powołany przeze mnie zarządzeniem Nr 1113/2009 z dnia 21 maja 2009 roku. Zespół ten stara się w drodze negocjacji, przy uwzględnieniu zasadności argumentów podnoszonych przez odwołujące się strony (w tym uwarunkowań lokalizacyjnych oraz parametrów technicznych lokali) określić warunki urealnienia stawki czynszowej najmu netto. Do kompetencji Zespołu należy prowadzenie negocjacji w sprawie wysokości stawek czynszowych netto z najemcami lokali użytkowych, którzy nie zgadzają się z wysokością nowej, zaproponowanej na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego stawki czynszowej netto. W skład Zespołu, który zarządzeniem Nr 1702/2009 z dnia 5 sierpnia 2009 roku poszerzyłem o Radnych Miasta Krakowa wchodzi przedstawiciele Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz Porozumienia Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie.

W dniu 28 września 2009 roku w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie odbyło się posiedzenie Zespołu negocjacyjnego w przedmiotowej sprawie. Podczas obrad Pan Bogusław Sonik, Prezes Zarządu Stowarzyszenia przedstawił okoliczności dotyczące charakteru działalności prowadzonej w przedmiotowym lokalu oraz stanowisko Stowarzyszenia w sprawie propozycji nowej stawki czynszowej najmu netto. Zespół, uwzględniając niedochodowy charakter działalności realizowanej przez najemcę, zaproponował Stowarzyszeniu minimalną stawkę czynszową najmu netto wynikającą z przygotowanej opinii przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. w wysokości 45,96 zł za 1 m² p.u. lokalu (czynsz miesięczny netto w kwocie 1 200 zł). Najemca jednak nie zaakceptował tej propozycji, jednocześnie wskazując, że możliwa do zaakceptowania przez Stowarzyszenie stawka czynszowa netto to 6 zł za 1 m² p.u. lokalu.

W dniu 5 października 2009 roku odbyło się spotkanie Zespołu negocjacyjnego (w posiedzeniu nie wziął jedynie udziału Pan Paweł Bystrowski, Radny Miasta Krakowa) celem dokonania analizy wszystkich przypadków, w których nie udało się wypracować z najemcami, w tym m.in. Stowarzyszeniem MAJ 77 porozumienia dotyczącego urealnienia obowiązujących ich stawek czynszowych najmu netto.

W trakcie spotkania była omawiana m.in. sprawa urynkowania czynszu najmu netto za lokal użytkowy o powierzchni 26 m² położony w budynku przy ul. Grodzkiej 27 w Krakowie, którego najemcą jest Stowarzyszenie MAJ 77. Zespół jednomyślnie zaakceptował zarekomendowanie mi propozycji ustalenia dla ww. najemcy nowej wysokości stawki czynszowej najmu netto wynoszącej 6 zł za 1 m² p.u. lokalu.

Wypracowane na powyższym posiedzeniu stanowisko Zespół przedstawi formalnie do mojej wiadomości, wówczas podejmę decyzję dotyczącą wnioskowanych podmiotów. O podjętych ostatecznych ustaleniach każdy zainteresowany zostanie pisemnie powiadomiony przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Stowarzyszenie MAJ 77 jest najemcą rzetelnym, terminowo regulującym opłaty czynszowe. Na jego działalność nigdy nie wpływały skargi czy interwencje ze strony innych lokatorów budynku położonego przy ul. Grodzkiej 27 w Krakowie.

Odnosząc się do propozycji Pana Radnego w sprawie rozważenia dłuższego, minimum trzymiesięcznego okresu przejściowego przy proponowaniu podwyżki czynszu, uprzejmie informuję, że o przystąpieniu przez Gminę Miejską Kraków do działań w ramach akcji urealnienia stawek czynszowych najmu netto każdy zainteresowany najemca miał okazję dowiedzieć się z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym.

Przed przystąpieniem do opracowywania opinii, rzeczoznawca majątkowy uprzedził najemców o konieczności udostępnienia wynajmowanych lokali użytkowych. Ponadto informacja o planowanym podjęciu przez Miasto działań w kierunku urynkowienia czynszu została podana do wiadomości publicznej przez środki masowego przekazu (prasę, radio oraz telewizję). Sprawa ta została szerzej rozpropagowana przez prasę w związku z działaniami podjętymi przez Społeczny Komitet Obywatelski Najemców Lokali Użytkowych Urzędu Miasta Krakowa Do Spraw Kontaktów z Właścicielami i Zarządem Budynków Komunalnych w kierunku podważenia legalności podpisanego przeze mnie zarządzenia Nr 1260/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych.

Zgodnie z § 6 ust. 2 przywołanego wcześniej zarządzenia Nr 1113/2009 Prezydenta Miasta Krakowa w przypadku przyjęcia przez najemcę stawki w wysokości średniej wynikającej ze sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość rynkową czynszu netto oraz z wnioskiem Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa Nr 7/09 z dnia 31 marca 2009 roku, istnieje możliwość rozłożenia podwyżki czynszu najmu netto na okres 2 lat poprzez jej stopniowy, równomierny wzrost w interwałach półrocznych, licząc od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został podpisany aneks czynszowy. Po przyjęciu ww. opcji urealnienia stawki czynszowej najmu netto przez Zespół przy akceptacji najemcy, wariant ten jest uwzględniany w aneksie czynszowym i po jego podpisaniu przez najemcę przyjęty do realizacji.

W związku z powyższym uprzejmie informuję, że najemcy mają możliwość skorzystania z ulgi polegającej na rozłożeniu podwyżki czynszu najmu netto na okres 2 lat w przypadku akceptacji stawki czynszu zaproponowanej w sporządzonym aneksie.

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