



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.128.2015

Kraków,

14.3 LUT. 2015

**Pan**  
**Edward Porębski**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie niewynajmowanych gminnych lokali użytkowych, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 stycznia 2015 r., uprzejmie informuję.

Na dzień 1 lutego 2015 r. w zasobach lokalowych administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie były łącznie 462 wolne gminne lokale użytkowe, z których 20 to miejsca postojowe, które zgodnie z zarządzeniem nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie mieszczą się w definicji lokalu użytkowego w rozumieniu ww. zarządzenia, 164 to pomieszczenia piwniczne, 87 to garaże oraz boksy motocyklowe i garażowe. Z podanej liczby 154 lokale nie są przeznaczone do wynajęcia z uwagi na:

- 1) inne plany zagospodarowania dotyczące poszczególnych lokali lub całych nieruchomości, w szczególności ze względu na toczące się postępowania w sprawie zmiany sposobu użytkowania z lokali użytkowych na lokale mieszkalne,
- 2) toczące się w stosunku do lokali lub nieruchomości postępowania dotyczące stanu prawnego,
- 3) przeznaczenie lokali do sprzedaży, w wykonaniu między innymi uchwał Rady Miasta Krakowa,
- 4) objęcie lokali zakresem gminnych zadań inwestycyjnych,
- 5) zły stan techniczny lokali użytkowych (budynków), powodujący ich wyłączenie z eksploatacji.

Do wynajęcia przeznaczonych jest 308 gminnych lokali. Spośród lokali przeznaczonych do wynajęcia 20 to miejsca postojowe, 134 lokale to pomieszczenia piwniczne, które m.in. Gmina Miejska Kraków zmuszona była przejąć w okresie obowiązywania przepisów ustawy Kodeks cywilny pozwalających na przenoszenie prawa własności nieatrakcyjnych nieruchomości przez osoby prywatne na rzecz gminy, na terenie której nieruchomość była położona, na podstawie jednostronnego oświadczenia woli

o zrzeczeniu się prawa własności, tj. bez zgody danej gminy. Nadmieniam, że do wynajęcia w przetargu, którego termin wyznaczony został na dzień 11 lutego 2015 r. skierowano 283 lokale użytkowe.

Jednocześnie lokale przeznaczone do wynajęcia, które nie znalazły użytkownika w wyniku przeprowadzonych dotychczas aukcji i postępowań przetargowych, zgodnie z obowiązującymi zasadami, w tym z uchwałą nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal, umieszczane są na listach lokali do wynajęcia drogą bezprzetargową, między innymi na rzecz organizacji pozarządowych.

Należy podkreślić, że liczba wolnych lokali kierowanych do wynajęcia ulega ciągłym zmianom w wyniku przejmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali od dotychczasowych najemców w związku z rozwiązywaniem zawartych umów najmu lub od bezumownych użytkowników po przeprowadzonych egzekucjach komorniczych. Wolne lokale pozyskiwane są również w wyniku przejmowania nowowynbudowanych nieruchomości, w których znajdują się między innymi lokale użytkowe.

Poniżej przedstawiam zestawienie ilości wolnych lokali użytkowych (obejmujące również miejsca postojowe, pomieszczenia piwniczne, garaże oraz boksy motocyklowe i garażowe, a także lokale użytkowe wyłączone z eksploatacji) w konkretnych dzielnicach Miasta Krakowa:

- Dzielnicę I Stare Miasto - 73 wolne gminne lokale użytkowe,
- Dzielnicę II Grzegórzki – 17 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę III Prądnik Czerwony – 37 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę IV Prądnik Biały – 49 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę V Krowodrza - 14 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę VI Bronowice - 1 wolny gminny lokal użytkowy,
- Dzielnicę VII Zwierzyniec – 45 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę VIII Dębniki – 10 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę IX Łągiwniki-Borek Fałęcki – 8 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę X Swoszowice - 2 wolne gminne lokale użytkowe,
- Dzielnicę XI Podgórze Duchackie - 2 wolne gminne lokale użytkowe,
- Dzielnicę XII Bieżanów-Prokocim – 25 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę XIII Podgórze – 40 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę XIV Czyżyny - 1 wolny gminny lokal użytkowy,
- Dzielnicę XV Mistrzejowice - 1 wolny gminny lokal użytkowy,
- Dzielnicę XVI Bieńczyce – 18 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę XVII Wzgórza Krzesławickie – 10 wolnych gminnych lokali użytkowych,
- Dzielnicę XVIII Nowa Huta - 105 wolnych gminnych lokali użytkowych.

Dodatkowo 4 gminne pustostany znajdują się na terenie gminy Wieliczka (Strefa Baryczy).

Jednocześnie informuję, że zasady wynajmu gminnych lokali użytkowych określa zarządzenie nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Powyższe zarządzenie zawiera przepisy wykonawcze do uchwały nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal. Zgodnie z przywołanymi przepisami, lokale użytkowe pozostające w zasobie lokalowym zarządzanym/ administrowanym przez ZBK wynajmowane są w trybie aukcji/przetargu lub w drodze bezprzetargowej. Wskazane powyżej regulacje określają, że w przypadku przeprowadzenia dwóch nieskutecznych aukcji na najem danego lokalu, organizator postępowania, tj. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, może przeprowadzić przetarg na ten lokal przy zastosowaniu następujących stawek:

- 1) 30 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „Ex”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 2) 20 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „A”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 3) 17 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „B” i „C”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 4) 20 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „Ex”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 5) 17 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „A”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 6) 15 zł - dla lokali użytkowych, usytuowanych w strefie „B” i „C”, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu,
- 7) 10 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz trzeci kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu, niezależnie od strefy w jakiej usytuowany jest dany lokal użytkowy,
- 8) 7 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz czwarty kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu, niezależnie od strefy w jakiej usytuowany jest dany lokal użytkowy,
- 9) 4 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach po raz piąty kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu, niezależnie od strefy w jakiej usytuowany jest dany lokal użytkowy, oraz
- 10) dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu po raz szósty i kolejny, wysokość stawki czynszowej netto nie może być niższa niż koszt eksploatacyjny 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu, który stanowi sumę zaliczki eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w danym lokalu użytkowym.

Dla lokali użytkowych zaliczonych do bazy lokalowej przeznaczonej na realizację świadczeń zdrowotnych przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu celowego ustalone są następujące wysokości ceny wywoławczej stawki czynszowej netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, tj. wynoszące:

- 12 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach celowych po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu celowego,
- 10 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach celowych po raz drugi kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu celowego,

- 7 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach celowych po raz trzeci kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu celowego,
- 4 zł - dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach celowych po raz czwarty kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu celowego, oraz
- dla lokali użytkowych, które po co najmniej dwóch nieskutecznych aukcjach celowych kierowane są do wynajęcia w trybie przetargu celowego po raz piąty i kolejny, wysokość stawki czynszowej netto nie może być niższa niż koszt eksploatacyjny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, który stanowi sumę zaliczki eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w danym lokalu użytkowym.

Stawki wywoławcze, o których mowa powyżej, nie mogą być niższe niż koszt eksploatacyjny 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu, który stanowi sumę zaliczki eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w lokalu użytkowym.

Przetarg, który jest pisemny, ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Dokonując oceny i wyboru ofert komisja przetargowa kieruje się nw. kryteriami:

- a) deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego,
- b) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na poprawienie stanu technicznego lokalu użytkowego,
- c) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na podniesienie standardu lokalu użytkowego.

Jednym z działań zachęcających do wynajęcia wolnych gminnych lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez ZBK jest preferencyjne traktowanie potencjalnych najemców zamierzających prowadzić działalność w zakresie branż chronionych, zanikających, preferowanych wymienionych w zał. nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (tekst jednolity: uchwała nr LXVIII/994/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.). Preferencje dotyczące najmu lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez ww. jednostkę w zakresie branż chronionych i zanikających polegają na:

- 1) organizowaniu przetargów celowych, tj. ograniczonych pod względem przedmiotowym – lokal przeznaczony jest na prowadzenie w nim wyłącznie np. szewstwa naprawkowego,
- 2) stosowaniu wobec najemców lokali użytkowych prowadzących działalność w zakresie branż chronionych i zanikających waloryzacji stawek czynszu netto z uwzględnieniem specyfiki ww. branż (przed dokonaniem waloryzacji stawek czynszowych najmu netto przeprowadza się każdorazowo analizę obowiązujących wysokości stawek czynszowych),
- 3) stosowaniu niższej ceny wywoławczej do aukcji, w przypadku gdy oferent zamierza w lokalu prowadzić działalność w zakresie branż chronionych i zanikających, tj. wymienioną w grupie IV załącznika do zarządzenia nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Aktualnie stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w grupie IV kształtuje się następująco:

Strefa Extra: 21,90 zł/m<sup>2</sup>

Strefa A: 11,00 zł/m<sup>2</sup>

Strefa B: 6,60 zł/m<sup>2</sup>

Strefa C: 6,60 zł/m<sup>2</sup>

Dla porównania, w grupie I (sprzedaż art. przemysłowych, działalność bankowa itp.), stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu kształtują się w następującej wysokości:

Strefa Extra: 65,30 zł/m<sup>2</sup> (40,40 zł/m<sup>2</sup> dla lokali usytuowanych na kondygnacjach położonych powyżej parteru)

Strefa A: 34,80 zł/m<sup>2</sup>

Strefa B: 23,70 zł/m<sup>2</sup>

Strefa C: 17,40 zł/m<sup>2</sup>

Kolejnym przykładowym działaniem zachęcającym do wynajęcia wolnych gminnych lokali jest realizacja projektu „65 lokali na 65-lecie Nowej Huty”, przyjętego zarządzeniem nr 2064/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 lipca 2014 r. w sprawie ustalenia Regulaminu postępowania w zakresie zagospodarowania lokali użytkowych usytuowanych na terenie byłej dzielnicy administracyjnej Nowa Huta, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w ramach projektu „65 lokali na 65-lecie Nowej Huty”. Głównym założeniem ww. projektu jest pomoc mikroprzedsiębiorcom w uzyskaniu prawa do najmu lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowanego na terenie byłej dzielnicy administracyjnej Nowa Huta. W ramach projektu pozyskiwane mogą być wyłącznie lokale użytkowe, które ujęte zostaną przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w wykazie komunalnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu za stawkę wyjściową nie niższą niż koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu. Wykaz lokali użytkowych skierowanych do wynajęcia w trybie przetargu za stawkę wyjściową nie niższą niż koszt eksploatacyjny 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu, tworzy się z lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, usytuowanych na terenie byłej dzielnicy administracyjnej Nowa Huta, które pomimo przeprowadzenia aukcji oraz przetargów na ich najem nie zostały wynajęte. Zasady najmu lokali użytkowych uzyskanych w ramach projektu określa zarządzenie nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie z tym zastrzeżeniem, że w odniesieniu do podmiotów, które pozyskały lokal użytkowy w ramach projektu, odstępuje się od waloryzacji stawki czynszowej przez okres dwóch lat licząc od dnia podpisania umowy najmu danego lokalu użytkowego. Przez okres trzech lat licząc od dnia podpisania umowy lokalu użytkowego, do którego prawo najmu nabyte zostało w ramach Projektu, odstępuje się od podwyższania stawki czynszowej określonej w umowie najmu, w sposób wynikający z odrębnych regulacji prawnych obowiązujących w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zobowiązany jest do organizowania kwartalnych spotkań z przedstawicielami mikroprzedsiębiorców, na których omawiane będą efekty funkcjonowania Projektu oraz poruszone zostaną ewentualne problemy związane z jego realizacją.

Jednocześnie informuję, że listy wolnych lokali użytkowych kierowanych do wynajęcia podawane są do wiadomości publicznej przez okres 21 dni poprzez wywieszenie ich na tablicach ogłoszeń:

- Urzędu Miasta Krakowa przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4, ul. Wielopole 17 A oraz ul. Kasprowicza 29 w Krakowie,
  - Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na os. Złotej Jesieni 14 w Krakowie - Punkt Obsługi Mieszkańców
- oraz publikowane są w internecie na stronie [www.zbk.krakow.pl](http://www.zbk.krakow.pl), a także w prasie lokalnej.

Ponadto wysyłane są do Małopolskiej Izby Rzemiosła i Przedsiębiorczości, z siedzibą przy ul. św. Anny 9 w Krakowie, Krakowskiej Kongregacji Kupieckiej z siedzibą przy ul. Garbarskiej 14 w Krakowie, jak również do Centrum Informacji Gospodarczej, z siedzibą na os. Centrum B 9 w Krakowie oraz do siedzib Dzielnic Miasta Krakowa.

Niezależnie od powyższego w witrynach lokali użytkowych umieszczane są ogłoszenia o kierowaniu danego lokalu do wynajęcia, na budynkach zaś instalowane są banery informacyjne.

  
Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Elżbieta Koterba  
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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