



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.844.2011

Kraków,

23.12.2011

Pan
Tomasz Urynowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie nowelizacji stawek czynszu za lokale użytkowe, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 grudnia 2011 r., uprzejmie informuję:

W 2007 r. firma pn. Business Mobility International Sp. z o.o., realizując zawartą z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie umowę o dzieło 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” wykonała opracowanie, które wykazało, że stawki funkcjonujące na rynku prywatnym przewyższają zdecydowanie stawki czynszowe najmu netto obowiązujące najemców lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego pozostającego w dyspozycji ZBK. W związku z powyższym oraz mając na względzie wynikający z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r.: Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r.: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) obowiązek gospodarowania mieniem komunalnym w sposób racjonalny, z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w dniu 30 czerwca 2008 r. wydałem zarządzenie Nr 1260/2008 w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych. Realizując powyższe zarządzenie Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w latach 2009-2010 urynkowił czynsze z tytułu najmu lokali użytkowych, znajdujących się w strefie Ekstra (Stare Miasto) oraz częściowo w strefie A (Śródmieście, Krowodrza, Podgórze), na które podzielono teren Miasta Krakowa.

Wobec składanych przez niektórych najemców odwołań od otrzymanych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto w urynkowanej wysokości zaistniała potrzeba powołania zespołu do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto. Na mocy mojego zarządzenia w dniu 1 czerwca 2009 r. Zespół przystąpił do przeprowadzania indywidualnych rozmów z najemcami, którzy złożyli odwołania i w drodze negocjacji, przy uwzględnieniu zasadności argumentów podnoszonych przez odwołujące się strony, w tym uwarunkowań lokalizacyjnych oraz parametrów technicznych lokali, określano warunki urealnienia stawki czynszowej najmu netto dla danego lokalu użytkowego. Zasady działania Zespołu przewidują, że ustalona w wyniku negocjacji stawka czynszu najmu netto nie może być niższa od najniższej w granicach przewidzianych w sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość

rynkową czynszu netto dla danego lokalu. W przypadku przyjęcia przez najemcę stawki w wysokości średniej wynikającej ze sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego opinii określającej wartość rynkową czynszu netto, zgodnie z wnioskiem Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa Nr 7/09 z dnia 31 marca 2009 r. dopuszczono 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.

Kontynuując rozpoczętą w 2008 r. akcję urynkowania stawek czynszowych najmu netto, w dniu 17 sierpnia 2011 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zawarł z wyłonionym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), Panem Zbigniewem Krukiem, działającym pod firmą Biuro Nieruchomości „Kataster”, umowę Nr 004/18191/11, której przedmiotem było wykonanie opracowań w formie opinii wraz z dokumentacją fotograficzną dla 220 nieruchomości lokalowych, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego. W ramach tej umowy opracowane zostały dla każdego lokalu użytkowego odrębne opinie określające wartość rynkową czynszu netto z tytułu wynajmu lokali użytkowych objętych zleceniem. Każda z opinii zawiera analizę atrybutów rynkowych poszczególnych lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (Skarbu Państwa) oraz wynik analizy w postaci przedziału określającego najbardziej prawdopodobny czynsz najmu możliwy do uzyskania dla danego lokalu (stawki minimalne – średnie – maksymalne).

W II połowie października br. wysłano do najemców 213 aneksów do umów najmu z propozycją nowej, urynkowanej stawki czynszowej za najem lokalu w wysokości średnich wartości rynkowych czynszu najmu określonych dla danego lokalu użytkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku zgody najemcy na propozycję nowego czynszu najmu z tytułu najmu lokalu użytkowego, analogicznie jak w okresie wcześniejszym, sprawa jest kierowana na posiedzenie Zespołu negocjacyjnego, który prowadzi w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacje z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto. Aktualnie skład Zespołu obejmuje Radnych Miasta Krakowa: Pana Wojciecha Wojtowicza i Pana Stanisława Rachwałę - członków Komisji Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa, przedstawicieli Porozumienia Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie: Pana Wiesława Jopka, Pana Zdzisława Kwiecińskiego oraz Pana Janusza Kowalskiego, jak również przedstawicieli Wydziału Mieszkalnictwa UMK, Wydziału Spraw Administracyjnych UMK oraz Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Przy negocjacjach stawek czynszowych brane są pod uwagę:

- opinia określająca wartość rynkową czynszu netto,
- nakłady konieczne poniesione przez najemcę na wykonanie prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym w zastępstwie wynajmującego,
- wysokość stawek czynszowych za lokale położone w najbliższej okolicy, ustalone na aukcjach i przetargach organizowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w okresie od daty sporządzenia opinii, o której mowa w pkt. 1 dla danego lokalu użytkowego,
- indywidualna sytuacja przedsiębiorcy co do możliwości generowania obrotów,
- sezonowość branży,
- potrzeba zapewnienia na mapie handlowej miasta sklepów dla jego mieszkańców,
- zanikające zawody i rzemiosła unikatowe (zgodnie z uchwałą 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, z późn. zm.),

- inne ograniczenia i walory lokalu.

Wszystkie postulaty odwołujących się najemców, a w szczególności propozycje dotyczące wysokości czynszu najmu netto dla danego lokalu, brane są pod uwagę w trakcie obrad ww. Zespołu. Jego posiedzenia odbywają się w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie od dnia 25 listopada 2011 r., zaś ich celem jest wypracowanie - wraz z indywidualnymi najemcami - kompromisu w sprawie wysokości obowiązującego ich nowego czynszu najmu lokalu.

Na terenie Dzielnicy XVI Bieńczyce i Dzielnicy XVIII Nowa Huta Miasta Krakowa znajduje się aktualnie 747 lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. W liczbie tej mieszczą się 123 garaże i boksy motocyklowe. Akcją urynkowienia czynszów najmu netto w 2011 r. na terenie ww. dzielnic objęto 49 lokali użytkowych, położonych w atrakcyjnych lokalizacjach na os. Centrum A, os. Centrum B, os. Centrum C, os. Centrum D w Krakowie oraz w jednym lokalu mieszczącym się w innej lokalizacji, którego najemcą jest instytucja bankowa. Skierowane do najemców tych lokali propozycje nowych stawek czynszowych najmu netto opracowane zostały na podstawie przywołanych wyżej opinii, określających wartość rynkową czynszu netto z tytułu wynajmu danego lokalu użytkowego, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zespół do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto wypracował z najemcami 23 lokali użytkowych porozumienia odnośnie wysokości nowych stawek czynszowych z tytułu najmu netto. Ponadto jeden z najemców (placówka bankowa) zaakceptował wysłaną do niego propozycję nowej stawki czynszowej, podpisując stosowny aneks do umowy najmu. Zarząd Budynków Komunalnych nie wypowiedział dotychczas żadnej umowy najmu z powodu odwołania się przez najemcę od złożonej propozycji nowej stawki czynszowej najmu netto. Przyjmowane przez najemców nowe stawki czynszowe są efektem wypracowanego wspólnie porozumienia między stronami. Porozumienie w sprawie wysokości czynszu najmu netto zawarto m.in. z Restauracją Stylowa (os. Centrum C 3), Pizzerią Bannoli (os. Centrum B 8), Zakładem Fryzjerskim „Simona” (os. Centrum C 6), Księgarnią Skarbnica (os. Centrum C 1) i Firmą Handlową Cepelix (os. Centrum B 1).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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