

**ZARZĄDZENIE NR 1091/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 20 maja 2009 r.**

w sprawie nieuwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1, art. 31, w związku z art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Po rozpatrzeniu wezwania Pani Barbary Bielec i Pani Katarzyny Bielec do usunięcia naruszenia prawa zarządzeniem Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych - nie znajduje się podstaw do uwzględnienia wezwania.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wezwania, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Załącznik
do zarządzenia Nr 1091/2009
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 20 maja 2009 r.

U z a s a d n i e n i e

Lokal użytkowy nr U 101 o powierzchni 115,60 m² usytuowany jest od frontu na parterze budynku przy Placu Inwalidów 6 w Krakowie, posadowionego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 202/1, obręb 004 jednostka ewidencyjna Krowodrza, objętej KW Nr KR1P/00002272/6, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oraz właścicieli wykupionych lokali mieszkalnych.

Najemczynie ww. lokalu, tj. Pani Barbara Bielec i Pani Katarzyna Bielec wnioskiem z dnia 15.04.2009 r. wystąpiły do Prezydenta Miasta Krakowa z wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa, w zakresie regulacji zawartych w zarządzeniu Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych za najem lokali użytkowych i ich zastosowania w odniesieniu do wynajmowanego przez nie lokalu użytkowego.

Uchwałą Nr 197/93 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 12 maja 1993 r. w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy Pl. Inwalidów 6, została wyrażona zgoda na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 115,60 m² położonego na parterze od frontu, składającego się z 7 pomieszczeń z Panem Pawłem Bielcem, na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na zakład fotograficzny.

Uchwała Nr 464/93 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 13 października 1993 r. w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale Nr 197/93 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 12 maja 1993 r. zmieniła krąg osób uprawnionych do najmu przedmiotowego lokalu użytkowego poprzez dopisanie do umowy najmu córki Pana Pawła Bielec – Pani Barbary Bielec, jako współnajemcy ww. lokalu.

Pismem znak: EU.4141/69/2003 z dnia 27.01.2003 r. na podstawie § 10 obowiązującej wówczas uchwały Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zm.) Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyraził zgodę na dopisanie do umowy najmu ww. lokalu użytkowego córki Pani Barbary Bielec – Pani Katarzyny Bielec.

W oparciu o przedłożone zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz w związku ze śmiercią Pana Pawła Bielec sporządzony został do umowy najmu zawartej w dniu 01.07.1995 r. (tekst jednolity obowiązujący od dnia 01.06.2000 r., z późn.zm.) Aneks Nr 1/2003. Po jego podpisaniu najemcą lokalu, o którym mowa stały się i są nimi do chwili obecnej – Pani Katarzyna Bielec i Pani Barbara Bielec, działające w spółce cywilnej pn. „FOTO-BIELEC” .

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie działając w oparciu o analizę danych wynikających z opinii Pana Jarosława Czerskiego – rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej dla omawianego wyżej lokalu użytkowego przedłożył współnajemczyniom j.w. Aneks Nr 4 do umowy najmu uwzględniający nową stawkę czynszową netto w urynkowanej, uśrednionej wysokości, tj. wynoszącej 69,58 zł/m² p.u. lokalu, z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2009 r.

Aktualna stawka czynszowa netto dla ww. najemcy wynosi 10,73 zł/m².

Wg stanu na dzień 30.04.2009 r. na koncie przedmiotowego lokalu użytkowego nie figuruje zaległość czynszowa.

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 stawki czynszowe najmu netto obowiązujące najemców lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu lokalowego pozostającego w dyspozycji ww. jednostki.

W związku z powyższym oraz mając na względzie wynikający z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) oraz z ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. 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. zostało podpisane przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenie Nr 1260/2008 w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych.

Realizując powyższe zarządzenie, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w dniu 04.08.2008 r. zawarł z wyłonionym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych - Panem Jarosławem Czerskim, działającym pod firmą pn. „JC” Jarosław Czerski, umowę o dzieło Nr 004/6926/08, której przedmiotem było wykonanie opracowań w formie opinii wraz z dokumentacją fotograficzną dla nieruchomości lokalowych, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego, położonych w strefie Extra oraz częściowo w strefie A, na które podzielono teren Miasta Krakowa.

W wykonaniu ww. 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 oraz wynik analizy w postaci przedziału określającego najbardziej prawdopodobny czynsz najmu możliwy do uzyskania dla danego lokalu.

Równocześnie przeprowadzona została analiza prawna dotycząca trybu dokonania podwyższenia aktualnie obowiązujących stawek czynszu najmu dla poszczególnych lokali użytkowych do poziomu rekomendowanego w sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego opiniach. W wyniku tej analizy ustalono, że w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, zgodnie z art. 685¹ kodeksu cywilnego, Gminie Miejskiej Kraków jako wynajmującemu przysługuje prawo jednostronnego podwyższenia czynszu, w drodze wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w stosunku do umów najmu lokali użytkowych zawartych po dniu wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 04 Nr 281, poz. 2783), tj. po dniu 01.01.2005 r.

Natomiast w przypadku umów najmu lokali użytkowych, zawartych przed dniem 01.01.2005 r. (co dotyczy zdecydowanej większości gminnych lokali użytkowych zlokalizowanych na obszarze objętym opiniami rzeczoznawcy majątkowego, tj. w strefie Extra oraz częściowo w strefie A, w tym m.in. lokalu położonego w budynku usytuowanym przy Placu Inwalidów 6 w Krakowie, wynajmowanego przez Panią Barbarę Bielec oraz Panią Katarzynę Bielec), brak jest podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu

najmu w drodze jednostronnego oświadczenia. W związku z powyższym do tych najemców skierowane mogły zostać propozycje aneksów podwyższających stawkę czynszu najmu netto do wysokości rekomendowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Ostatecznie w wyniku poczynionych uzgodnień w sprawie ustalono, że podwyższenie stawek czynszowych najmu netto nastąpi do wysokości średnich wartości rynkowych czynszu najmu określonych dla danego lokalu użytkowego przez rzeczoznawcę majątkowego (w przypadku umów najmu zawartych po dniu 01.01.2005 r. – na podstawie jednostronnego wypowiedzenia przez Gminę Miejską Kraków wysokości dotychczasowej stawki czynszu najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast w stosunku do umów najmu zawartych przed dniem 01.01.2005 r. na podstawie skierowanych do najemców propozycji aneksów do umów najmu przewidujących nową stawkę czynszu najmu). Uzgodniono ponadto, że w sytuacjach wyjątkowych, uzasadnionych szczególnymi względami możliwe będzie ustalenie w drodze negocjacji nowego czynszu na poziomie nie niższym niż najniższy rekomendowany przez rzeczoznawcę majątkowego.

Aktualnie Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie sukcesywnie kieruje do najemców aneksy do umów najmu i wypowiedzenia stawek czynszowych najmu netto, sporządzane w oparciu o wykonane na zlecenie ZBK opinie rzeczoznawcze.

Wobec składanych przez niektórych z najemców odwołań od otrzymanych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto w urynkowanej wysokości podjęto działania w kierunku powołania zespołu negocjacyjnego.

Po podpisaniu stosownego w tym przedmiocie zarządzenia Zespół przystąpi do przeprowadzania indywidualnych rozmów z najemcami, którzy złożyli odwołania i starał się będzie 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 dla poszczególnych lokali użytkowych.

W przygotowanym projekcie zarządzenia przyjęto, że do kompetencji Zespołu należało będzie 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.

Wypracowane warunki dotyczące wysokości stawki czynszowej najmu netto stanowiąc będą podstawę sporządzenia aneksów czynszowych.

Przyjęto ponadto, 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.

Planowany skład Zespołu obejmowałby przedstawicieli ZBK, Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz przedstawicieli Porozumienia Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie: Pana Wiesława Jopek, Pana Zdzisława Kwiecińskiego oraz Pana Janusza Kowalskiego.

Przy negocjacji stawek planowane jest wzięcie pod uwagę:

- 1) opinii określającej wartość rynkową czynszu netto;

- 2) nakładów koniecznych poniesionych przez najemcę na wykonanie prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym w zastępstwie wynajmującego;
- 3) wysokości stawek czynszowych za lokale położone w najbliższej okolicy ustalonych na aukcjach i przetargach organizowanych przez ZBK w okresie od daty sporządzenia opinii, o której mowa w pkt 1 dla danego lokalu użytkowego;
- 4) indywidualnej sytuacji przedsiębiorcy co do możliwości generowania obrotów;
- 5) sezonowości branży;
- 6) potrzeby zapewnienia na mapie handlowej Miasta sklepów dla jego mieszkańców;
- 7) zanikających zawodów i rzemiosł unikatowych oraz
- 8) innych ograniczeń i walorów lokalu.

Z wszystkimi podmiotami składającymi odwołania, a wyrażającymi wolę osobistego omówienia sprawy zmiany warunków czynszowych najmu odbywane są przez Dyрекcję Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie indywidualne spotkania. O terminach posiedzeń zespołu negocjacyjnego, na których rozpatrywane będą składane odwołania każdy zainteresowany podmiot zostanie poinformowany pisemnie przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Panie Bielec nie zabiegały o spotkanie w omawianej sprawie z Dyрекcją ww. jednostki.

W świetle przedstawionych okoliczności nie znajduję podstaw do uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /