

ZARZĄDZENIE NR 1657/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 24 lipca 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 Machowskiej, działającej pod firmą Supersam „Baśka”, Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Zachęta Z. Kaleta, A. Kaleta s.j., Pana Adama Kaleta, działającego pod Firmą Handlową „Alf”, Sklepu Wielobranżowego, KORAL A. Kaleta, Z. Kaleta s.j., „Avangarde” sp. z o.o., Pana Adama Czekajewskiego działającego pod Firmą Handlową „CITY”; Pana Jarosława Gruba i Pana Grzegorza Tylawskiego działających w spółce cywilnej pn. „GT s.c. Jarosław Gruba, Grzegorz Tylawski”, „BOSMAN” sp. z o.o., „Label s.j. Bogdan Kozieł”, „Firmy Handlowej Market Na Wzgórzach Natkaniec i Sadowska s.j.”, „Firmy Handlowej EL-MA Rażna i Więk s.j.”, „LEWIATAN MARKET” sp. z o.o. oraz „MARKET PUNKT” sp. z o.o. 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

/ - /

Uzasadnienie

Wyszczególnieni poniżej najemcy lokali użytkowych:

- Pani Barbara Machowska, działająca pod firmą „Supersam Baśka” – najemczynie lokalu użytkowego o pow. 380,24 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Przy Arce 1 w Krakowie,
- „Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Zachęta Z. Kaleta, A. Kaleta s.j.” – najemca lokali użytkowych o pow. 184,40 m² i 106,48 m² usytuowanych w budynku położonym na os. Ogrodowym 10 w Krakowie, lokali użytkowych o pow. 109,54 m² i 436,36 m² usytuowanych w budynku położonym na os. Stalowym 12 w Krakowie, lokalu użytkowego o pow. 221,22 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Stalowym 13 w Krakowie, lokali użytkowych o pow. 112,97 m² i 657,98 m² usytuowanych w budynku położonym na os. Kolorowym 10 w Krakowie,
- Pan Adam Kaleta, działający pod Firmą Handlową „Alf” - najemca lokalu użytkowego o pow. 145,77 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Szkolnym 3 w Krakowie,
- „Sklep Wielobranżowy KORAL A. Kaleta, Z. Kaleta s.j.” – najemca lokalu użytkowego o pow. 412,70 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Wysokim 19 w Krakowie,
- „Avangarde” sp. z o.o. – najemca lokalu użytkowego o pow. 351,55 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Na Kozłowie 18 w Krakowie,
- Pan Adam Czekajewski, działający pod Firmą Handlową „CITY” – najemca lokalu użytkowego o pow. 382,90 m² usytuowanego w budynku położonym przy al. Pokoju 14 w Krakowie,
- Pan Jarosław Gruba, Pan Grzegorz Tylawski, działający w spółce cywilnej pn. „GT s.c. Jarosław Gruba, Grzegorz Tylawski” – najemcy lokalu użytkowego o pow. 290,35 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Zielonym 6 w Krakowie,
- „BOSMAN” sp. z o.o. – najemca lokalu użytkowego o pow. 1.024,24 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum D 1 w Krakowie oraz lokalu użytkowego o pow. 222,53 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Centrum D 2 w Krakowie,
- „Label s.j. Bogdan Kozieł” – najemca lokalu użytkowego o pow. 338,58 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Stachiewicza 3 w Krakowie,
- „Firma Handlowa Market Na Wzgórzach Natkaniec i Sadowska s.j.” – najemca lokalu użytkowego o pow. 78,37 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Albertyńskim 22 a w Krakowie oraz lokalu użytkowego o pow. 308,07 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Na Wzgórzach 31 w Krakowie,
- „Firma Handlowa EL-MA Raźna i Więk s.j.” – najemca lokalu użytkowego o pow. 247,00 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Krakowiaków 4 w Krakowie,
- „LEWIATAN MARKET” sp. z o.o. – najemcy lokalu użytkowego o pow. 153,71 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Słonecznym 15 w Krakowie, lokalu użytkowego o pow. 116,28 m² usytuowanego w budynku położonym na os. Uroczym 1 w Krakowie oraz lokali użytkowych o pow. 1.464,00 m², 173,40 m², 193,76 m², 484,54 m², 87,36 m² usytuowanych w budynku położonym przy al. Jana Pawła II 15 w Krakowie, oraz

- „MARKET PUNKT” sp. z o.o. – najemcy lokalu użytkowego o pow. 177,74 m² usytuowanego w budynku przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie, wnioskami z dnia 26.06.2009 r. skierowanymi do Prezydenta Miasta Krakowa zwrócili się 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, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego.

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), 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.

Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem 1113/2009 z dnia 21 maja 2009 r. powołał Zespół do spraw prowadzenia w imieniu Gminy Miejskiej Kraków negocjacji z najemcami lokali użytkowych, odwołującymi się od złożonych propozycji nowych stawek czynszowych najmu netto. Ww. Zespół 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 oraz ustalenie warunków, które stanowią podstawę do sporządzenia aneksów czynszowych.

Warunki 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. przewidziano 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.

Skład Zespołu obejmuje przedstawicieli ZBK, Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz przedstawicieli Porozumienia Na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie.

Przy negocjacji stawek są brane pod uwagę:

- 1) opinia określająca wartość rynkową czynszu netto;
- 2) nakłady konieczne poniesione przez najemcę na wykonanie prac remontowych w wynajmowanym lokalu użytkowym w zastępstwie wynajmującego;
- 3) wysokość 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) indywidualna sytuacja przedsiębiorcy co do możliwości generowania obrotów;
- 5) sezonowość branży;
- 6) potrzeba zapewnienia na mapie handlowej Miasta sklepów dla jego mieszkańców;

- 7) zanikające zawody i rzemiosła unikatowe;
- 8) inne ograniczenia i walory 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 negocyjnego, na których rozpatrywane są odwołania, każdy zainteresowany podmiot jest informowany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Zespół zakończy pracę z chwilą wynegocjowania wszystkich umów najmu, których najemcy otrzymali propozycję aneksu czynszowego i wyrazili wolę przystąpienia do negocjacji wysokości czynszu.

Zgodnie z postulatem zawartym we wniosku Nr 9 Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa skład ww. Zespołu zostanie – po podpisaniu stosownego w tym zakresie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa – poszerzony o Radnych powyższej komisji.

W świetle obowiązujących przepisów prawa i ugruntowanego na ich tle orzecznictwa sądów niewątpliwie jest, że to Prezydent jako organ wykonawczy gminy jest uprawniony do ustalania szczegółowej treści umów zawieranych przez Gminę, w tym umów najmu lokali użytkowych. Zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1 punkt 3) ustawy o samorządzie gminnym gospodarowanie mieniem gminnym należy do Prezydenta. Kompetencja rady gminy do ustalania zasad gospodarowania mieniem gminnym jest ograniczona do określenia wyłącznie podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego we wspomnianym zakresie, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy.

Ustalenie wysokości czynszu najmu za dany lokal wykracza poza pojęcie „zasad gospodarowania mieniem gminy”, jest czynnością podejmowaną już bezpośrednio w ramach gospodarowania składnikami mienia. Organem wyłącznie uprawnionym do podejmowania decyzji w tym zakresie jest Prezydent.

W stosunku do lokali użytkowych, o których mowa na wstępie (z wyjątkiem lokalu położonego w budynku usytuowanym przy ul. Kalwaryjskiej 96 w Krakowie, którego najemcą jest „MARKET PUNKT” sp. z o.o.), nie były przygotowane opinie przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z powyższym, opisane powyżej działania przedsiębrane na podstawie zarządzenia Nr 1260/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie aktualizacji stawek czynszowych netto za najem lokali użytkowych nie zostały wszczęte co do ww. lokali użytkowych.

Natomiast spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pn. „MARKET PUNKT” przyjęła nową wysokość stawki czynszowej najmu netto, podpisując sporządzony na powyższą okoliczność Aneks Nr 6 z dnia 17 marca 2009 r.

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

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

