

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania



Or-II.00031.84.2015

250395-3020

Pan  
Krzysztof Skrzypinski  
Radny Miasta Poznania

Poznań, 25 marca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na pytania zawarte w przekazanej pismem z dnia 4 marca 2015 r. interpelacji Pana Radnego w sprawie gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, uprzejmie informuję, co następuje:

1. *„Czy w ostatnich latach Miasto Poznań lub Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych dokonywał podwyżek czynszu lokali użytkowych?”*

Podstawowym celem gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym jest pozyskiwanie wpływów z tytułu najmu na poziomie rynkowym dla zabezpieczenia należytego stanu technicznego budynków komunalnych, a także budynków stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Poznania, oraz podnoszenie ich standardu.

Odnosząc się do kwestii podwyżek czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych, informuję, że w latach 2012-2014, po uzyskaniu opinii Zespołu ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych wprowadzono łącznie 48 podwyżek stawek czynszu, z tego 41 podwyżek w 2013 r. dotyczyło pracowni twórczych. Należy przy tym zaznaczyć, iż podwyżki jakie wprowadzono za najem pracowni twórczych zostały poprzedzone analizą kosztów utrzymania ww. lokali, które ponosi Wynajmujący oraz w oparciu o kartę punktową (stosowaną przy ustalaniu czynszu w zasobie mieszkaniowym). Łącznie podwyżki czynszów za najem pracowni twórczych przeprowadzone w 2013 r. zwiększyły przychód (według przypisów) za 12 miesięcy o kwotę 40.600,52 zł netto.

Ponadto, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XXXII/309/V/2008 z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, corocznie przeprowadzane są waloryzacje stawek czynszowych o poziom inflacji.

2. „Czy prawdą jest, że najemcy lokali użytkowych mogą zwracać się o obniżkę czynszu, jeśli tak, to na jakich zasadach oraz czy w ostatnich kilku latach praktyka obniżek czynszu była przez Miasto Poznań lub Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych?”

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych od kilku lat rozpatruje wnioski o obniżenie stawek czynszu. Spółka uzasadniła to urealnieniem i urynkowaniem czynszów, a także zatrzymaniem najemców w zasobie, co zapewne wpływało na wskaźnik zagospodarowania lokali użytkowych. Zasadność wniosku o obniżenie poziomu czynszu jest weryfikowana m.in. poprzez analizę parametrów lokalu (lokalizacja w centrum, położenie na nieruchomości i w budynku, stan techniczny, wyposażenie w instalacje itp.). W przypadku ustalenia uzasadnienia do obniżenia poziomu czynszu, wniosek przekazywany jest do Zespołu ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych.

W latach 2012-2014 wprowadzono w tym trybie łącznie 315 obniżek stawek czynszu. Dla porównania, w latach 2008-2011, skierowano do Zespołu łącznie 108 spraw o obniżeniu poziomu stawki czynszu, które zostały pozytywnie rozpatrzone.

Skalę obniżek stawek czynszu przeprowadzonych w latach 2012-2014 r. przedstawia poniższa tabela:



W latach 2012 i 2013 udzielono obniżek na łączną kwotę 1.748.963,58 zł netto, licząc tylko w okresie 12 miesięcy najmu, natomiast w okresie istnienia Spółki ZKZL obniżono czynsze o kwotę 594.228,00 zł netto (strata za 15 miesięcy). Dla porównania: w latach 2008 – 2011 łączna skala obniżek wyniosła 821.128,00 zł netto, licząc wyłącznie w okresie 12 miesięcy najmu.

3. *„Jakie są zasady najmu lokali użytkowych stanowiących pustostany, Czy Miasto Poznań lub Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych stosują jakiegokolwiek taryfikatory stawek czynszu?”*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych dokonuje wyboru trybu wyłaniania najemcy w drodze aukcji (licytacji ustnej) ogłaszanej kilka razy w roku, pisemnego przetargu ofertowego (stosowany sporadycznie) oraz w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w uchwale Rady Miasta Poznania Nr XXXII/309/V/2008, w tym z tzw. wykazu lokali na pisemny wniosek.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami stawka czynszu za najem lokalu użytkowego, nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym w całości lokal użytkowy, winna być stawką rynkową, uwzględniać stan techniczny i położenie lokalu, z wyjątkiem stawek czynszu dla placówek służby zdrowia, rad osiedli oraz przedszkoli, szkół i placówek publicznych, dla których organem prowadzącym jest Miasto Poznań - w odniesieniu bowiem do tych podmiotów minimalne stawki czynszu ustala Prezydent Miasta Poznania w drodze zarządzenia.

Zatem, wywoławcze stawki czynszu w lokalach kierowanych na aukcję i wynajmowanych w drodze przetargu ofertowego oraz w trybie bezprzetargowym, ustalone są na poziomie rynkowym, poprzez analizę rynku nieruchomości, wyniki poprzednich aukcji, propozycji zawartych we wnioskach o najem lokali, a także o informacje uzyskane z biur obrotu nieruchomościami m.in. zawartych w prasie branżowej i o dane zawarte w opracowaniach branżowych. Zaznaczyć przy tym należy, iż nie są stosowane żadne taryfikatory stawek. W zależności od potrzeb klientów (przy prezentacji wolnych lokali użytkowych) dobierane są oferty lokali adekwatne do oczekiwań i możliwości finansowych poszczególnych podmiotów.

W przypadku wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym - na pisemny wniosek - ZKZL Sp. z o.o. prowadzi z oferentami negocjacje stawek czynszowych. W ramach negocjacji ustalana jest nie tylko stawka czynszu, stanowiąca wypadkową oczekiwań obu stron, ale także w przypadku, gdy lokal wymaga nakładów remontowych także okresowe zwolnienie z płatności czynszu jako forma rekompensaty większego zaangażowania finansowego klienta.

4. „Jakie są przychody z tytułu najmu lokali użytkowych oraz ściągłości czynszu?”

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. z tytułu wynajmu zasobu użytkowego w latach 2012, 2013, 2014, uzyskał przychody (według przypisów) na następującym poziomie:

- rok 2012: 42.498.561,37 zł,
- rok 2013: 43.265.820,00 zł,
- rok 2014: 44.817.625,95 zł.

Poziom ściągłości w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. wyniósł 95,25%.

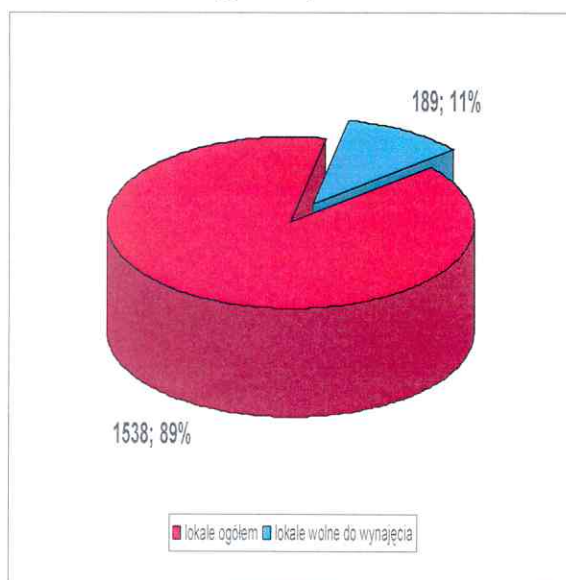
5. „Jaki jest średni poziom wynajęcia lokali użytkowych stanowiących własność gminy?”

Na dzień 31.12.2014 r. wskaźnik wynajęcia kształtował się na poziomie 87,71 % (wskaźnik ogólny), natomiast w obrębie śródmieścia 89,54% (powyższe nie uwzględnia powierzchni w obiektach NZOZ, lokali w fortach, schronach i bunkrach, pracowni twórczych).

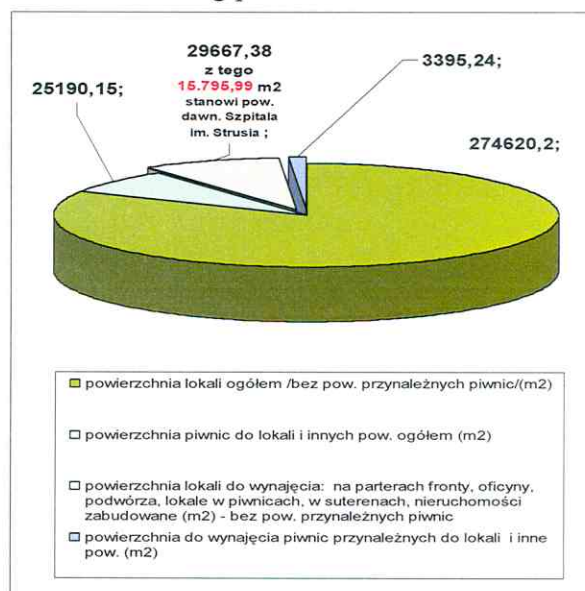
Dla porównania: na dzień 30.06.2013 r. wskaźnik wynosił 86,84 %; na dzień 30.06.2014 r. wynosił 87,47 %; na dzień 30.09.2014 r. wynosił 87,69 %.

Zagospodarowanie lokali bez lokali NZOZ, fortów i bunkrów wg liczby i powierzchni (dane na 31.12.2014 r.) przedstawiają poniższe tabele:

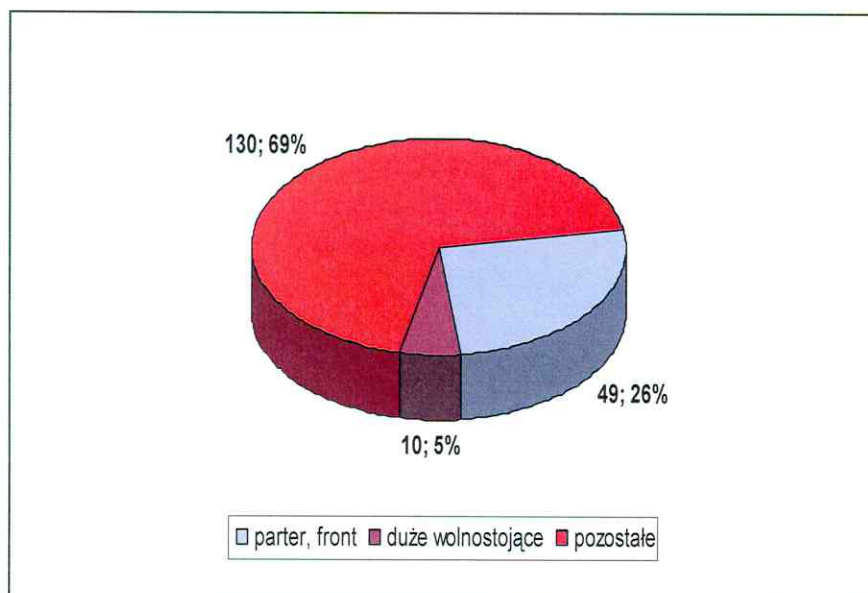
wg liczby:



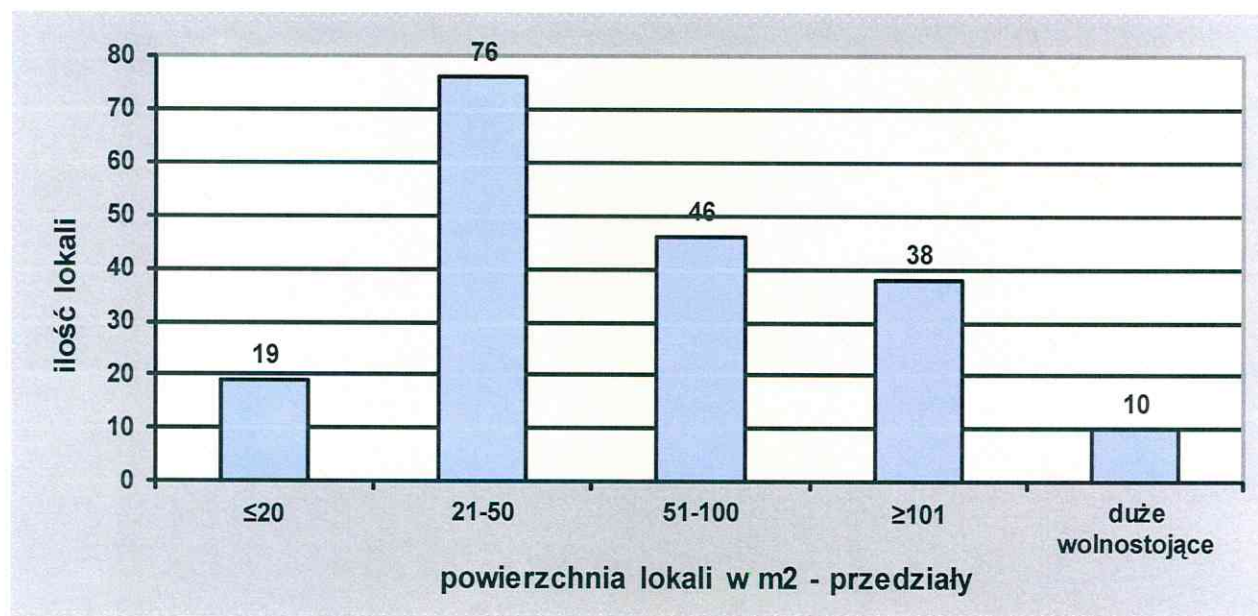
wg powierzchni:



Usytuowanie wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia (dane na dzień 31.12.2014) przedstawia się następująco:

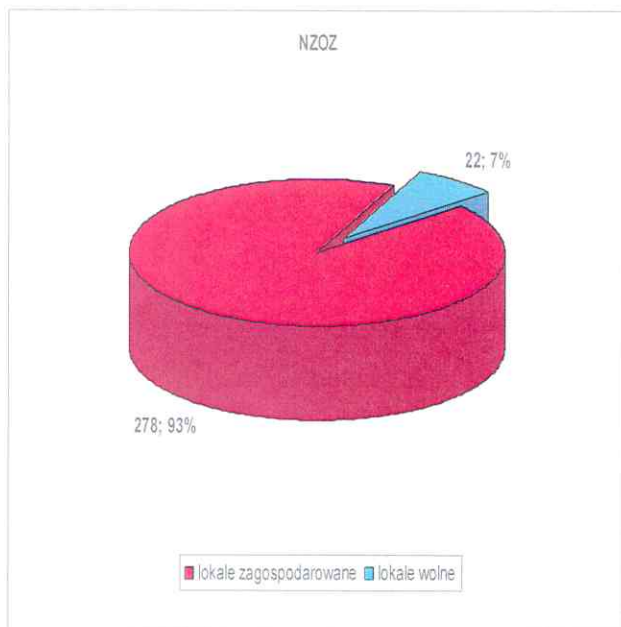


Podział wolnych lokali przeznaczonych do wynajęcia ze względu na wielkość powierzchni (dane na dzień 31.12.2014 r.) przedstawiono poniżej:

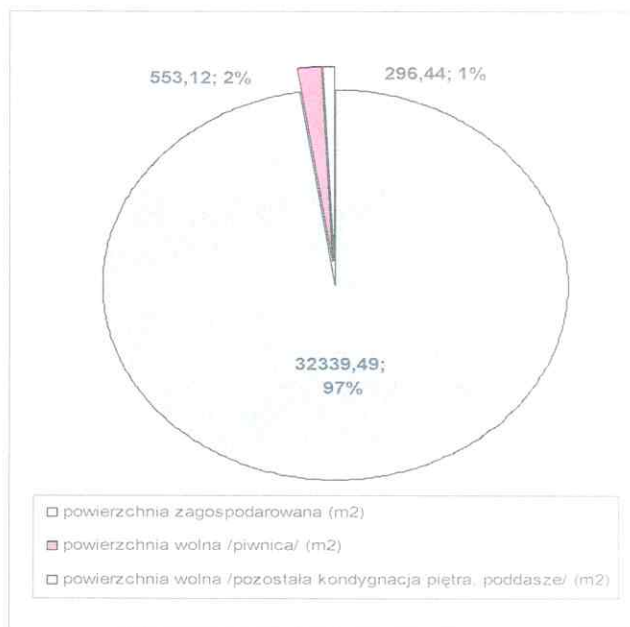


Zagospodarowanie lokali w obiektach NZOZ (dane na 31.12.2014 r.) przedstawiają poniższe tabele:

wg liczby:



wg powierzchni:



Niezależnie od wysokiego poziomu wynajęcia lokali użytkowych, celem Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. powinno być wynajęcie także pozostałych lokali. Poza tym prawidłowa polityka w tym zakresie może być dodatkowym elementem aktywnej roli Miasta w kreowaniu charakteru Miasta.

Z wyrazami szacunku

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
Agnieszka Pachciarz

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta Poznania