

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 2 kwietnia 2009r.

Or.II/0057-1-34/09

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNĘŁO DNIA	- 3. KWI. 2009	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. znl.		
znak spi.		

Szanowny Pan

NORBERT NAPIERAJ

Radny Rady Miasta Poznania

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 19 marca 2009r. interpelację Pana Radnego w sprawie wysokości stawek czynszów za wynajem lokali komunalnych na cele prowadzenia działalności handlowej w centrum miasta, uprzejmie wyjaśniam:

Zgodnie z postanowieniami uchwały 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*, stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik równy wartości wskaźnika zmiany cen i towarów usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w „Monitorze Polskim” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok 2008, według danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny wyniósł 104,2 czyli 4,2 %.

Prezydent Miasta Poznania, kierując się wytycznymi uchwały oraz m.in. zadaniami inwestycyjnymi podjął decyzję o przeprowadzeniu waloryzacji stawek czynszu za 2008 rok.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości, analizuje tendencje zachodzące w określonych rejonach miasta oraz przeprowadza analizę rynku dotyczącą stawek za wynajem lokali komunalnych. Każda tego rodzaju analiza przeprowadzana jest zgodnie z wytycznymi Zespołu ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych, powołanego zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania, w skład którego wchodzi trzech radnych Miasta Poznania i trzech pracowników Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych.

W przypadku ustalenia zasadności renegotjacji warunków w zakresie wysokości stawki czynszu, sprawa kierowana jest na Zespół ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych, który opiniuje wzrost lub obniżkę stawki czynszu. Ostateczną decyzję podejmuje Dyrektor Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych. Tego typu renegotjacja jest stosowana w uzasadnionych przypadkach, gdy stawka obowiązująca w umowie odbiega od poziomu

rynkowego. Każdy przypadek jest badany i rozpatrywany indywidualnie. Renegocjacja odbywa się z inicjatywy Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych lub na wniosek najemcy lokalu użytkowego.

Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Poznania stawka czynszu za najem lokalu użytkowego winna uwzględniać stan techniczny i położenie lokalu.

Przy ustalaniu stawek czynszowych, zgodnie z wytycznymi Zespołu, bierze się pod uwagę w szczególności: lokalizację lokalu w części miasta, z uwzględnieniem ciągów handlowych, wysokość stawek czynszu obowiązującą w danym rejonie miasta, koszty ponoszone na utrzymanie lokalu, wysokość stawek czynszu uzyskanych na aukcjach za lokale położone w najbliższej okolicy, propozycje stawek w pisemnych wnioskach i oferowanych na rynku nieruchomości za lokale położone w najbliższej okolicy */informacja uzyskana z internetu, biur pośrednictwa nieruchomości, prasy branżowej/*, położenie lokalu */front, oficyna, podwórze, kondygnacja, rodzaj wejścia/*, wyposażenie lokalu oraz jego stan techniczny, powierzchnię lokalu i dostępność komunikacyjną.

Wymienione powyżej wytyczne służą między innymi do ustalania stawek wywoławczych na aukcje */licytacje ustne/*.

Przy ulicy Św. Marcin znajduje się 65 lokali użytkowych będących własnością Miasta, z tego 5 wolnych lokali przeznaczonych jest obecnie do wynajęcia, tj.:

1. przy ul. Podgórnej/Św. Marcin 12, lokal o pow. 47,4m² /zamknięte podwórze, wysokie koszty remontu, mieszana własność pomieszczeń /WM i Miasto Poznań/,
2. przy ul. Św. Marcin 36, lokal o pow. 9,2 m² + 1,2 m²/suterena/, objęty promocją „Lokal za 1 zł”, półpiętro wejście od podwórza,
3. przy ul. Św. Marcin 37, lokal o pow. 8,3 m² /wejście z bramy od strony podwórza/ + 57,60 m² /piwnica, na podwórzu/, przeznaczony na aukcję w dniu 26.03.2009 r.,
4. przy ul. Św. Marcin 49, lokal o pow. 77,9 m², przeznaczony na aukcję w dniu 26.03.2009r.,
5. przy ul. Św. Marcin 51-57, lokal o pow. 138m², przeznaczony na aukcję w dniu 26.03.2009r..

Natomiast przy ul. Ratajczaka Miasto posiada 38 lokali użytkowych, z tego tylko jeden jest wolny (o pow. 7,2 m² przeznaczony do rozbiórki).

Obecnie przy ul. Św. Marcin, z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową, wynajętych jest 35 lokali użytkowych, pozostałych 25 wykorzystywanych jest jako siedziby różnych organizacji społecznych (np. Związek Inwalidów Wojennych RP, Związek Harcerstwa Polskiego, Polski Komitet Pomocy Społecznej) oraz na cele magazynowe. Zaobserwowano pojawiający się w centrum miasta od pewnego czasu trend zmiany funkcji lokali użytkowych z handlowych na usługowe /m.in. bankowość, gastronomia/. Przedsiębiorcy kierując się zyskowością prowadzonej działalności poszukują branż bardziej dochodowych.

Ilość składanych wypowiedzeń umów najmu lokali użytkowych przez najemców w omawianym rejonie miasta kształtuje się na podobnym poziomie, zbliżonym do lat poprzednich. Przyczyny wypowiedzeń są różnorodne. W przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych - zgodnie z obowiązującą procedurą - lokal kierowany jest na aukcję /licytację ustną/ z uwzględnieniem dotychczasowego jego charakteru. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych nie ogranicza jednak możliwości zmiany przeznaczenia lokalu. W przypadku, gdy zwalnia się lokal nieatrakcyjny wówczas jest on umieszczany na wykazie lokali wynajmowanych na pisemne wnioski przyszłych najemców.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych podejmuje działania marketingowe i aktywnie poszukuje potencjalnych najemców (m.in.: direct-mail, przeglądanie ogłoszeń branżowych, reklama bezpośrednia). Informacje o wolnych lokalach i warunkach najmu każdorazowo podaje się do wiadomości publicznej poprzez umieszczenie w gablocie w holu Urzędu Miasta Poznania, w siedzibie Powiatowego Urzędu Pracy oraz w siedzibie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, a także na stronie internetowej Miejskiego Informatora Multimedialnego bip.city.poznan.pl i Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych www.zkzl.poznan.pl. Ponadto informacje o aukcji umieszczane są w prasie lokalnej, a także w zależności od potrzeb w odniesieniu do konkretnego lokalu - w prasie krajowej.

Problemów z wynajmem atrakcyjnych lokali użytkowych nie ma, natomiast w stosunku do lokali mniej atrakcyjnych Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych oprócz standardowych działań marketingowych, stosuje np. okresowe promocje.

Na uwagę zasługuje fakt, że nie zaobserwowano niepokojących tendencji występujących w komunalnym zasobie użytkowym. Zgodnie z przyjętą metodologią Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych będzie monitorował tendencje na rynku, również w omawianym rejonie miasta.

Jednocześnie informuję, że w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej odnotowano wpływ jedynie jednej skargi (kwaciarnia „Lewkonía” przy ul. Św. Marcin 63) w sprawie wysokości stawek czynszu, z czego można wnioskować, iż zaproponowane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych stawki nie budzą sprzeciwu najemców.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania