



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, dn.19.03.2012 r.

do: WOP-I-RO.0003.517.2012.AK
WGM-I-ZR.0003.1.2012.IU

Pan
Dariusz Skubiszewski
Radny Miasta Płocka

W odpowiedzi na złożoną w dn. 06.03.2012 r. interpelację nr BRM.0003.517.2012 dotyczącą cyt: „urealnienia stawek czynszów za wynajem powierzchni użytkowej w lokalach będących w zasobach miasta oraz spółek miejskich”, uprzejmie informuję, co następuje:

Zasady najmu gminnych lokali użytkowych, do września 2011 r. określała uchwalona przez Radę Miasta Płocka Uchwała Nr 676/XXXI/00 z dn. 19.09.2000 r. w sprawie przyjęcia zasad najmu gminnych lokali użytkowych. Od września 2011 r. wynajem gminnych lokali użytkowych regulują Uchwała Nr 218/XV/2011 z dn. 27.09.2011 r. oraz Zarządzenie Nr 1031/2011 Prezydenta Miasta Płocka z dn. 08.11.2011 r. Zgodnie z zasadami wyrażonymi w w/w przepisach, gminne lokale użytkowe wynajmowane były i są w drodze publicznych przetargów nieograniczonych (licytacji na wysokość stawki wywoławczej czynszu) oraz w trybie bezprzetargowym. Stawka wywoławcza do przetargu na dany lokal ustalona jest indywidualnie dla każdego lokalu i uzależniona w głównej mierze od dotychczasowej stawki czynszu, wyposażenia, standardu lokalu oraz jego usytuowania i atrakcyjności. Ostatecznie stawka kształtowana jest w drodze licytacji przez oferentów przystępujących do przetargu. W zależności od zainteresowania danym lokalem, stawka wywoławcza jest obniżana lub utrzymywana na tym samym poziomie. Zawierane do niedawna umowy na najem lokali użytkowych w drodze przetargu, były umowami na czas oznaczony, w których okres trwania najmu określali najczęściej sami najemcy po dokonaniu oceny ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w danym lokalu w tak długiej perspektywie czasowej. Umowa na czas określony daje bowiem stronom określone gwarancje stabilności, lecz również dla obu stron umowy stwarza określone ryzyka, którym dla wynajmującego jest brak możliwości uzyskania korzystniejszej ceny w przyszłości (brak możliwości podwyższenia stawki czynszu w okresie obowiązywania umowy), zaś dla najemcy ryzyko związane ze spadkiem cen najmu (brak możliwości obniżenia stawki czynszu w okresie obowiązywania umowy). Obniżanie stawki za najem lokali w trakcie trwania umowy najmu zawartej po wygranym przetargu pozostawałoby w sprzeczności z ideą przetargu, w którym uczestnik oferuje stawkę za jaką jest w stanie wynająć lokal, niejednokrotnie przebijając innego oferenta i eliminując go jako

Urząd Miasta Płocka

Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK
tel.: 24 367 14 06, faks: 24 367 17 14, krzysztof.buczkowski@plock.eu, www.plock.eu

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

najemcę. Występowanie z wnioskiem o obniżenie stawki po kilku latach z racji nierentownej działalności i przychylenie się Gminy do jej obniżenia mogłoby spotkać się z zarzutami innych przystępujących do przetargu, którzy przegrali przetarg na najem danego lokalu, a którzy być może byłiby w stanie wylicytowaną stawkę opłacać.

Biorąc jednak pod uwagę realia rynkowe oraz indywidualne, uzasadnione sytuacje najemców, zawierane są porozumienia (aktualnie zawarte są trzy), w których najemcy zobowiązują się nie stawiać przeszkód w poddaniu lokalu do przetargu przed upływem terminu najmu lokalu, uzyskując jednocześnie możliwość przedterminowego rozwiązania umowy, o ile przetarg zakończy się wynikiem pozytywnym.

Należy podkreślić, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami umowy na najem lokali mogą być zawierane na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony.

Uwzględniając aktualną sytuację na rynku lokali użytkowych podczas ostatniego przetargu na wynajem lokali użytkowych przy ul. Tumskiej, ogłoszonym w dniu 16.02.2012 r., stawki wywoławcze obniżone zostały nawet do 34 % w stosunku do dotychczas obowiązujących. Z racji braku zainteresowania wynajęciem lokali przewiduje się kolejne obniżenie stawek.

W odniesieniu do lokali użytkowych stanowiących własność spółek miejskich pragnę podkreślić, iż spółki prawa handlowego stanowią odrębne podmioty gospodarcze, których prowadzenie spraw w zakresie m.in. bieżącej działalności realizuje zarząd spółki, jako organ wykonawczy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, regulujące zakres kompetencji, obowiązków i odpowiedzialności członków organów spółki, m.in. normy Kodeksu spółek handlowych i odpowiednie postanowienia umowy spółki. Zatem zarząd spółki w realizacji jej zadań statutowych winien kierować się szeroko rozumianym interesem spółki i działać na jej korzyść. Zważywszy na powyższe, kwestie dotyczące gospodarowania mieniem, będącym własnością spółki oraz co istotne, generującym jej przychody rozstrzyga zarząd spółki w ramach posiadanych kompetencji (z wyłączeniem spraw zastrzeżonych dla rady nadzorczej lub zgromadzenia wspólników).

Niezależnie jednak od powyższego, w oparciu o wyjaśnienia Zarządu Spółek, posiadających w swoich zasobach własnościowych lokale użytkowe, tj. Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o., Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – TBS Sp. z o.o. uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Zarząd Spółki ARS Sp. z o.o., odnosząc się do przedmiotowego zagadnienia informuje, iż lokale użytkowe, będące własnością Spółki wynajmowane są z zastosowaniem rynkowych stawek czynszu. Wskazuje przy tym możliwość indywidualnego rozpatrywania wniosków najemców np. o czasowe obniżenie stawki czynszu, podyktowane radykalnym spadkiem dochodów z prowadzonej działalności,

wywołanym kryzysem gospodarczym. Ponadto, jak informuje Zarząd Spółki preferencyjna stawka czynszu została również zastosowana w przypadku wynajmu lokali użytkowych samorządowym jednostkom organizacyjnym.

Zarząd Spółki MZGM–TBS Sp. z o.o. wyrażając swoje stanowisko w zakresie wynajmu powierzchni użytkowych (biurowych i handlowych), stanowiących własność Spółki poinformował, iż w swoich działaniach pozostaje otwarty i elastyczny wobec plockich przedsiębiorców. Uwzględniając istniejące w danym czasie realia rynkowe i sytuację gospodarczą tak kraju jak i miasta, Zarząd Spółki rozważa indywidualnie każdy przypadek potencjalnego najemcy, prowadząc z nim negocjacje w zakresie warunków najmu lokalu użytkowego, bacząc m.in. na specyfikę działalności gospodarczej, oczekiwania standardu technicznego lokalu oraz możliwości finansowe najemcy.

Podobne stanowisko wyraził Zarząd Spółki M.T.B.S. Sp. z o.o. podkreślając, iż cyt.: „zawsze wnikliwie i dogłębnie analizuje stawki czynszu, tak obowiązujące jak i prognozowane, mając na uwadze przede wszystkim interes Spółki, zapewnienie optymalnego zagospodarowania zasobu lokali, ale zawsze w kontekście określonej sytuacji gospodarczej i rynkowej.”.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

Krzysztof Buczkowski

Otrzymują;

1. Adresat
2. WOP-I-RO w/m
3. BRM w/m
4. WGM-I-ZR a/a

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek 1
20.03.2012r. 