



Informacja dotycząca sklepu „Witaminka”

2024-03-05

W ostatnim czasie pojawiają się w mediach informacje o likwidacji kolejnych sklepów i placówek usługowych, które tworzą część krakowskiego krajobrazu, niejednokrotnie od dziesięcioleci. Apel o wsparcie zagrożonych likwidacją miejsc jest dobrym kierunkiem zmierzającym do budowania wśród mieszkańców mody na kupowanie produktów w lokalnych sklepach, nie zaś wyłącznie przez internet. Natomiast próba obarczania miasta za zaistniałą sytuację, w kontekście polityki czynszowej, stanowi dowód na to, że autorzy takich populistycznych sugestii nie posiadają wiedzy w zakresie uregulowanych ustawowo zasad normujących gospodarowanie użytkowym zasobem komunalnym, jak również w kwestii zagadnień związanych z realiami prowadzenia działalności gospodarczej w aktualnych warunkach rynkowych.

Na początku należy podkreślić, że lokale użytkowe należące do miasta i w stosunku do których gmina ma wpływ na wysokość czynszu, stanowią znikomy procent wśród wszystkich lokali wykorzystywanych przez przedsiębiorców w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Aktualnie na ten cel wynajmowanych jest 1161 komunalnych lokali użytkowych, w tym 141 na działalność z zakresu branż chronionych i zanikających. Nietrudno stwierdzić, jak znikomy jest to procent w skali wszystkich lokali przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej w Krakowie.

Spośród ostatnio przywoływanych w mediach przykładów wielu lokali zagrożonych likwidacją, bądź też zlikwidowanych, **jedynie trzy stanowią własność miasta:**

- w budynku na os. Centrum B1, którego najemcami pozostają pani Mirosława Knawa i pani Katarzyna Knawa, działające w spółce cywilnej „Cepelix”;
- w budynku na os. Teatralnym 11, do 29 lutego wynajmowany przez panią Barbarę Szymonowicz prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „Pomelo Barbara Szymonowicz”, (w prasie występujący pod nazwą „Jubilatka”, ze względu na neon znajdujący się nad tym lokalem);
- w budynku przy ul. Szpitalnej 11 / ul. św. Tomasza 22, wynajmowany przez panią Grażynę Cieślę oraz pana Mieczysława Cieślę, działających w spółce cywilnej pn. sklep „Witaminka”.

Własność prywatną stanowią natomiast: lokal przy ul. Królewskiej 47, w którym funkcjonowała księgarnia „Muza II”, lokal przy Rynku Głównym 36 zajmowany przez księgarnię muzyczną „Kurant”, lokal przy ul. Królewskiej 84, w którym znajdował się bar mleczny „Żak” czy sklep papierniczy „Ezop” przy ul. Szlak, sklep spożywczy ABC na Kazimierzu oraz warzywniak przy ul. Rajskiej – **względem tych podmiotów miasto nie ma żadnego wpływu na wysokość obciążeń czynszowych.**

Wsparcie miasta dla sklepu „Witaminka”

Sytuacja dwóch pierwszych wspomnianych wyżej miejskich lokali użytkowych szeroko opisana została we wcześniejszych publikacjach. Ponieważ po raz pierwszy pojawił się wątek sklepu „Witaminka”, przedstawiamy sytuację tego najemcy.

Państwo prowadzący „Witaminę” wynajmują od miasta lokal o powierzchni 185,16 m², w tym pomieszczenia na poziomie piwnicy o powierzchni 68,93 m² (powierzchnia podlegająca opodatkowaniu - 204,29 m², w tym pomieszczenia usytuowane w poziomie piwnicy o powierzchni -



70,97 m²). Lokal znajduje się w budynku położonym przy ul. Szpitalnej 11/ul. Św. Tomasza 22 w Krakowie i jest wynajmowany na podstawie umowy zawartej 15.09.1997 r. na czas nieokreślony, z przeznaczeniem na handel artykułami z branży owocowo-warzywnej, spożywczej i przemysłowej oraz handel napojami alkoholowymi (pod warunkiem uzyskania koncesji).

Aktualnie czynsz najmu wynosi wysokości 13.470,65 zł netto (przy zastosowaniu stawki czynszowej najmu wynoszącej 101,04 zł/m² netto) w odniesieniu do powierzchni 133,32 m². Ta kwota uwzględnia możliwość korzystania z zaplecza magazynowego w piwnicy o powierzchni 70,97 m², które przynależy do lokalu. **Za to pomieszczenie nie są naliczane najemcy żadne opłaty czynszowe.**

Lokal był objęty akcją urealnienia stawek czynszowych w 2010 r. W opinii rzeczoznawcy majątkowego rozpiętość stawek czynszowych kształtowała się tak: 83,07 zł/m² – stawka minimalna, 106,54 zł/m² – stawka średnia, 130,02 zł/m² – stawka maksymalna. Najemca po negocjacjach zaproponował stawkę w wysokości 65,00 zł/m² za przyjętą wówczas do naliczeń powierzchnię 120,40 m², usytuowaną na poziomie parteru. Piwnica lokalu o powierzchni 73,00 m² potraktowana została przez rzeczoznawcę jako atrybut lokalu. Zespół negocjacyjny w pełnym składzie zarekomendował prezydentowi miasta przyjęcie propozycji najemcy. W dniu 26 lipca 2010 r. najemca podpisał aneks do umowy najmu uwzględniający te ustalenia. Po tym terminie obowiązująca najemcę stawka czynszowa nie była podwyższana, a jedynie waloryzowana o wskaźnik inflacji. Ostatnia waloryzacja stawki czynszowej nastąpiła 1 lutego 2024 r., a w jej wyniku czynsz najmu netto wzrósł o 1.378,53 zł.

W związku z trudnościami w opłacaniu czynszu za ten lokal, już w 2013 r. proponowano najemcy rozważenie możliwości podnajęcia części lokalu. 31 lipca 2013 r. prezydent Krakowa podpisał zarządzenie nr 2267/2013 w tej sprawie. Na podstawie tego zarządzenia wyrażono zgodę na podnajem części, nie większej niż 50 proc. powierzchni użytkowej lokalu, na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem stawki netto z tytułu podnajmu (w wysokości stawki czynszowej najmu netto, obowiązującej najemcę). Najemca nie zdecydował się jednak na skorzystanie z tego rozwiązania.

W czasie pandemii COVID-19 najemca korzystał z obowiązujących w mieście instrumentów pomocowych polegających na obniżeniu stawki czynszowej. Za okres od 14.03.2020 r. do 31.12.2021 r. otrzymał ulgę w wysokości 94.694,34 zł.

Widząc potrzebę medialnego wsparcia najemcy, w 2022 r. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego UMK, we współpracy z Telewizją Kraków, przygotował reportaż na temat działalności prowadzonej w lokalu. Dodatkowo, w ramach cyklu „Za winklem” – w którym promowane są zakłady rzemieślnicze i drobne sklepy z wielopokoleniową historią, księgarnie i miejsca książki, galerie sztuki i kina studyjne – na stronie internetowej miasta opublikowany został obszerny materiał prezentujący historię tego miejsca i zachęcający do wsparcia prowadzonej w nim działalności.

Mając na uwadze zgłaszane przez najemcę trudności w regulowaniu opłat czynszowych, ZBK zadeklarował również wolę podjęcia działań zmierzających do zorganizowania aukcji na lokal zajęty, tj. bez konieczności jego opróżniania przed terminem aukcji. Warto dodać, że gdyby lokal został skierowany do wynajęcia w trybie aukcji, z przeznaczeniem na działalność aktualnie w nim prowadzoną (tj. sprzedaż artykułów spożywczych, przemysłowych oraz monopolowych) zakładając (zgodnie z tabelą), że stawka czynszowa netto za 1 m², w przypadku braku wyższych ofert wynosiłaby



97,10 zł/m². Czynsz dla tego lokalu kształtowałby się następująco:

- powierzchnia parteru 133,32 m² x 97,10 zł = 12.945,37 zł
- powierzchnia piwnicy 70,97 m² x 24,28 zł = 1.723,15 zł

Ogółem: **14.668,52 zł**

W przypadku **sprzedaży w lokalu wyłącznie artykułów spożywczych** (tj. w razie rezygnacji ze sprzedaży artykułów przemysłowych i alkoholu), stawka czynszowa netto za 1 m² wynosiłaby 55,30 zł/m². Czynsz dla tego lokalu kształtowałby się następująco:

- powierzchnia parteru 133,32 m² x 55,30 zł = 7.372,60 zł
- powierzchnia piwnicy 70,97 m² x 13,83 zł = 981,52 zł

Ogółem: **8.354,12 zł**

Ponadto, najemcy zaproponowano rozłożenie zaległości w kwocie 29.012,64 zł na 24 raty i 08.02.2023 r. zawarto z nim stosowne w tym zakresie porozumienie. Raty porozumienia są przez najemcę spłacane na bieżąco.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie proponował również najemcy podział lokalu na dwa odrębne lokale użytkowe o powierzchniach odpowiednio: 139,59 m², w tym pomieszczenie usytuowane w poziomie piwnicy o pow. 70,97 m² oraz 64,70 m². W przypadku zaakceptowania podziału lokalu, czynsz najmu dla pierwszego kształtowałby się następująco: powierzchnia parteru 68,62 m² x 101,04 zł = 6.933,36 zł (piwnica o powierzchni 70,97 m² - jako atrybut). Z kolei dla drugiego lokalu o powierzchni 64,70 m² czynsz wynosiłby: powierzchnia 64,70 m² x 101,04 zł = 6.537,29 zł

Propozycja ta jednak również nie uzyskała akceptacji ze strony najemcy.

W kwietniu 2023 r. ZBK zlecił wyłoniłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie opracowania opinii określającej wartość rynkową czynszu netto z tytułu wynajmu tego lokalu użytkowego. Wnioski wynikające z opracowania nie dały podstaw do obniżenia obowiązującej najemcę stawki czynszowej (zaproponowana w opracowaniu stawka wyniosła 130,00 zł/m²).

W kontekście przedstawionych powyżej wyjaśnień nie pozostaje zatem uprawione twierdzenie, że miasto nie wspierało najemcy, nie wdrażało i nie proponowało mu rozwiązań, które mogłyby w sposób realny wpłynąć na obniżenie obowiązujących go obciążeń czynszowych. Jedyną akceptowalną przez najemcę formą pomocy było jednak tylko obniżenie stawki czynszowej, co z uwagi na unormowania prawne nie było możliwe do zastosowania, o czym najemca, w toku wielokrotnych spotkań i w licznej korespondencji każdorazowo był informowany.

Obserwowane w ostatnich latach trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej dotyczą wszystkich przedsiębiorców i nie są zależne od stanu własności lokali, w których funkcjonują.



Prowadzone przez pracowników Zarządu Budynków Komunalnych rozmowy i spotkania z najemcami gminnych lokali użytkowych, którzy zgłaszają tego typu problemy, związane z aktualną koniunkturą gospodarczą, dają obraz trudności, a niejednokrotnie i dramatów, z jakimi najemcy mierzą się na co dzień. W tym kontekście wartym podkreślenia jest, że jedną z kluczowych kwestii, na którą zwracają uwagę najemcy, jest spadek obrotu spowodowany przeniesieniem handlu do internetu. Dlatego, żeby działalność lokalnych sklepów była rentowna ważne jest promowanie mody na kupowanie na lokalnym rynku i to jest kierunek, który należy popularyzować i do rozwoju którego wszyscy mieszkańcy Krakowa mogą się przyczynić.

Przedsiębiorcy podkreślają również znaczny wzrost innych kosztów użytkowania lokalu, takich jak np. energii elektrycznej czy gazu, na których wysokość miasto nie ma wpływu, a które niejednokrotnie pozostają na bardzo wysokim poziomie. Zauważalnie wzrosły również koszty pracownicze ponoszone przez przedsiębiorców w związku z zatrudnieniem kadry osobowej.

W przeciwieństwie jednak do zasobu prywatnego, najemcy komunalnych lokali użytkowych mają możliwość skorzystania z licznych rozwiązań pomocowych, takich jak system obniżek czynszów (w przypadku remontu lokalu, budynku lub – wnioskowane przez pana radnego Łukasza Gibałę – pasa drogowego), możliwość podnajmu do 50 proc. powierzchni lokalu oraz system ulg w spłacie zadłużenia. Warto także zauważyć, że czynsze w lokalach miejskich ostatnio były urynkowane (podwyższane) w 2011 r. Od tego czasu są one jedynie waloryzowane o wskaźnik inflacji ogłaszany przez GUS, co jest standardową praktyką przy umowach najmu.

Obniżanie w odniesieniu do tej stosunkowo niewielkiej grupy przedsiębiorców czynszu poniżej realiów rynkowych, nie tylko jest niezgodne z przepisami prawa, które zobowiązują podmiot zarządzający komunalnym zasobem użytkowym do gospodarowania lokalami w sposób racjonalny, efektywny oraz z należytą starannością i z poszanowaniem reguł warunkujących zachowanie dyscypliny finansów publicznych, ale również **narusza zasady wolnej konkurencji i pogarsza sytuację podmiotów wynajmujących lokale na rynku prywatnym.** Między innymi z tych względów, przygotowany przez klub radnych „Kraków dla Mieszkańców” projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających – jako niezgodny z przepisami prawa – zaopiniowany został przez prezydenta Krakowa negatywnie.

W konkluzji warto zwrócić również uwagę na dane z lat 2021–2023, obrazujące zainteresowanie wynajęciem lokali gminnych, które utrzymuje się na stałym poziomie (w 2021 r. wynajęto 147 lokali użytkowych, w 2022 r. – 148 lokali, w 2023 – 148 lokali). W tym przedziale czasowym dostrzegalny jest natomiast systematyczny spadek liczby rozwiązyanych umów najmu (w 2021 r. rozwiązano 68 umów najmu, w 2022 r. – 59, natomiast w 2023 r. – 52 umowy). W ostatnim czasie zaobserwowano również przypadki przenoszenia działalności z lokali stanowiących własność prywatną do lokali komunalnych, a to z uwagi na konkurencyjność obowiązujących w gminie stawek czynszowych, za które można wylicytować lokal.