

Informacja na temat działań w zakresie zagospodarowania wolnych lokali użytkowych

Zasady oddawania w najem wolnych lokali użytkowych stanowiących zasób Miasta Katowice, zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach określone zostały w Zarządzeniu nr 825/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 maja 2016. W przypadku lokali, które nie są własnością Miasta Katowice, a pozostają w zarządzie tymczasowym KZGM-u, zapisy ww. Zarządzenia stosowane są analogicznie.

Podstawową formą wskazywania najemców jest przetarg licytacyjny nieograniczony lub ograniczony.

Lokale, dla których nie ustalono najemców w wyniku dwukrotnego wystawienia do przetargu wynajmuje się na warunkach uzgodnionych w trybie negocjacji. Stawki wyjściowe do przetargów i negocjacji na najem lokali w zależności od rejonu miasta i usytuowania lokalu w budynku, ustalone są w przedziale od 7-30zł za m².

Ww. Zarządzenie przewiduje także wynajem lokali na preferencyjnych warunkach dla podmiotów, które w lokalach nie prowadzą działalności gospodarczej w szczególności:

- ▲ na potrzeby administracji rządowej i samorządowej, gminnych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną, na rzecz instytucji państwowych, jednostek kultury samorządu województwa Śląskiego, sądów, prokuratury, organizacji pozarządowych, na działalność kościołów i związków wyznaniowych, siedziby związków zawodowych i partii politycznych, biur poselskich i senatorskich, przedstawicielstw Unii Europejskiej, dyplomatycznych oraz konsularnych – stawki w zależności od rejonu miasta wynoszą od 5,98 do 8,69zł za m².
- ▲ miejskim instytucjom kultury, niepublicznym szkołom i przedszkolom wpisanym do ewidencji prowadzonej przez Prezydenta Miasta Katowice – lokale te obciążane są stawką w wysokości zwykłych kosztów utrzymania, powiększonych o 10%,
- ▲ organizacjom pozarządowym działającym na rzecz Miasta lub jego mieszkańców, podmiotom pożytku publicznego – ze stawką w wysokości zwykłych kosztów utrzymania, powiększonych o 20%,
- ▲ dla organizacji kombatanckich oraz zrzeszających emerytów, rencistów i inwalidów – opłacających czynsz najmu w wysokości 1 zł za 1 m².

Na preferencyjnych warunkach lokale mogą wynajmować także:

- ▲ twórcy do prowadzenia działalności w zakresie kultury – którzy za swoje pracownie czynsz mają ustalony jak za najem lokali mieszkalnych,
- ▲ rzemieślnicy, świadczący usługi oraz wykonujący rzemiosło naprawkowe i zanikające – stawka za lokale, w których prowadzą widzialność może zostać obniżona o 50%.

Wolne lokale udostępniane są także na potrzeby Urzędu Miasta Katowice i jednostek organizacyjnych miasta Katowice nie posiadających osobowości prawnej oraz użyczane organizacjom pozarządowym na czas realizacji zadań wynikających z programów/strategii uchwalonych przez Radę Miasta Katowice. Podmioty te ponoszą zwykłe koszty utrzymania lokali oraz regulują opłaty niezależne od właściciela.

Cyklicznie organizowany jest także od 2013r konkurs „Lokal na kulturę” (Zarządzenie nr 820/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 18 maja 2016r.), w ramach którego wyłaniani są najemcy lokali, prowadzący w nich działalność kulturalną, twórczą lub rękodzielniczą. Lokale te

obciążane są stawką w wysokości zwykłych kosztów utrzymania powiększonych o 20%. W trakcie ośmiu edycji, do konkursu wystawiono 49 lokali, a w jego wyniku zawarto 23 umowy. W chwili obecnej w 15 lokalach prowadzona jest działalność przez podmioty wyłonione w drodze konkursu. W krótkim czasie dzięki rozpropagowaniu tej inicjatywy (strona internetowa, logo, media), konkurs stał się popularny, rozpoznawalny oraz pomógł w propagowaniu Miasta Katowice jako miejsca przyjaznego dla rozwoju szeroko pojętej kultury.

Na dzień 31.10.2016r. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach zarządza 1357 lokalami użytkowymi. W tym: 865 lokali użytkowanych jest na podstawie zawartych umów najmu, 67 lokali oddanych zostało w użyczenie, 56 lokali zostało przekazanych do użytkowania na potrzeby Urzędu Miasta Katowice i jego jednostek organizacyjnych, 38 lokali zajmowanych jest bez tytułu prawnego - umowy wypowiedziane między innymi z powodu zaległości czynszowych. (wobec dłużników prowadzono jest windykacja, zawierane są umowy ratalnej spłaty oraz podejmowane czynności egzekucyjne)

Ponadto z przeprowadzonej analizy wynika, że aktualnie:

- 188 - wolnych lokali przeznaczonych jest do zagospodarowania: 100 w Śródmieściu (w tym 23 lokale parterowe frontowe), 29 w Szopienicach, 13 w Bogucicach, 12 na Wełnowcu, 7 na Ligocie, 7 w Załężu, 5 na Tysiącleciu, 4 na Koszutce, 4 w Dąbrowce Małej, 3 na Zawodziu, 2 w Dębie, 1 w Podlesiu;
(56 lokali umieszczonych w wykazie lokali użytkowych do oddania w najem poza przetargiem, znajduje się w budynkach w zarządzie tymczasowym KZGM. W związku z faktem, iż właściciele nie są znani z miejsca pobytu, nie ma możliwość dokonania zmiany sposobu użytkowania tych lokali. Ograniczenie to wpływa na brak zainteresowania ich wynajmem.)
- 143 - lokali użytkowych wyłączonych zostało z zagospodarowania ze względu między innymi na: przeznaczenie budynku lub lokali do wyburzenia, zbycia, remontu; zły stan techniczny, na wniosek właściciela o wstrzymanie zagospodarowania; zadysonowanie lokalami na inne cele.

W okresie od 01.01.2016r. do 31.10.2016r.

- 138 - lokali wystawiono do 5 przetargów licytacyjnych, w wyniku których ustalono dla 30 lokali najemców (w 2 przypadkach wygrywający przetarg odstąpił od zawarcia umowy)
- 47 - lokali wynajęto z wykazu lokali, które dwukrotnie wystawione do przetargu nie znalazły oferenta
- 8 - wolnych lokali użytkowych oddano w najem poza przetargiem
- 4 - lokale zostały wynajęte w drodze konkursu „Lokal na kulturę”

Do głównych przyczyn spadku zainteresowania najmem lokali użytkowych należą:

- brak możliwości lub wysokie koszty dostosowania części lokali do wymogów prawa budowlanego, zwłaszcza przepisów określających wymogi przeciwpożarowe, higieniczno-sanitarne oraz dostępność dla osób niepełnosprawnych,
- w przypadku lokali, których właściciele nie są znani z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie tymczasowym KZGM, brak możliwości dysponowania lokalem na cele budowlane, co wyklucza możliwość przeprowadzenia adaptacji lokalu w związku ze zmianą jego przeznaczenia (działalności w nim prowadzonej)
- uwarunkowania rynkowe: kumulacja działalności handlowej w sklepach i centrach

- wielkopowierzchniowych; przenoszenie biur do biurowców; ograniczanie przez firmy powierzchni biurowych w związku z przenoszeniem wielu usług do obszaru internetu i telemarketingu; zmiana struktury prowadzonych działalności gospodarczych,
- niezadawalający stan techniczny lokali.

Referat Lokali użytkowych i Reklam w Wydziale Budynków i Dróg na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości i intensyfikuje działania promocyjne w celu zagospodarowania obecnych pustostanów. Planowane jest także rozszerzenie informacji zamieszczanych na portalu internetowym Urzędu Miasta poprzez utworzenie podstrony internetowej dla lokali użytkowych w podobnej formie jak strona konkursu „Lokal na kulturę”, a ogłoszenia o wolnych lokalach wystawionych do przetargu i negocjacji będą pozycjonowane.

ZASTĘPCA NACZELNIKA
WYDZIAŁU BUDYNKÓW I DRÓG

[Signature]
Barbara Wąsik

WYDZIAŁ BUDYNKÓW I DRÓG

[Signature]
04.11.2016

Wierownik Referatu Lokali Użytkowych i Reklam

Sporządziła: Maria Jurczak *[Signature]*
Chmielowska

NACZELNIK
WYDZIAŁU BUDYNKÓW I DRÓG

[Signature]
Roman Bielecki

8.11.2016