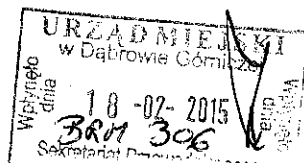


**PREZYDENT MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ**
woj. śląskie

WKM.0003.7.2015



Dąbrowa Górnicza 16.02.2015r.

S. P. Radny

Pan

Grzegorz Jaszczyra

Radny Rady Miejskiej

W odpowiedzi na interpelację nr BRM.0003.93.2015 z dnia 28.01.2015r. dotyczącą lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, uprzejmie Pana informuję:

w skład 98 niewynajętych lokali użytkowych, tzw. pustostanów wchodzi lokale użytkowe w ilości 31, które na koniec 2014 r. były przeznaczone do wynajęcia w drodze negocjacji stawki czynszu najmu, bądź w drodze przetargu. Natomiast pozostała ilość 67 lokali są to lokale nieprzeznaczone do wynajęcia, w skład których wchodzi: lokale w budynkach przekazanych przez Gminę Dąbrowa Górnicza w utrzymanie MZBM do czasu podjęcia decyzji co do ich dalszego sposobu wykorzystania, np. przy ul. Mireckiego 28, Wybickiego 1, jak również lokale użytkowe, w których trwa zmiana sposobu użytkowania z lokali użytkowych na socjalne i komunalne lokale mieszkalne, lub lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia, bądź lokale o bardzo złym stanie technicznym, bądź piwnice w budynkach wolnostojących lub lokale wykorzystywane przez służby MZBM, np. biura, administracje, warsztaty.

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia (wykazanych na stronie internetowej) za 12 m-cy wynoszą 224.070 zł, w tym 85.546 zł stanowi podatek od nieruchomości, który MZBM ma obowiązek odprowadzać, i który to obowiązek wypełnia. Dla informacji podajemy, że w roku 2014 MZBM odprowadził do Gminy Dąbrowa Górnicza podatek od nieruchomości lokali gminnych w wysokości 936.751 zł. Na wspomniane wyżej koszty składają się, oprócz wymienionego już podatku od nieruchomości, także koszty administrującego, ubezpieczenie, c.o., ochrona, fundusz eksploatacyjny i remontowy odprowadzany do Wspólnot Mieszkaniowych, jeśli lokal użytkowy znajduje się w budynku Wspólnoty.

Wrażenie pozostawiania wolnych lokali bez ich zagospodarowania jest mylne. Zgodnie z procedurami ściśle określonymi Zarządzeniami Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza, dotyczącymi zasad gospodarowania gminnymi lokalami użytkowymi zarządzanymi przez MZBM oraz Zarządzeniem Dyrektora MZBM a także Regulaminami, pozostającymi załącznikami do powyższych Zarządzeń, proces wynajęcia wolnego lokalu jest długotrwały. Podstawowym trybem oddania w najem gminnego lokalu użytkowego jest ustny przetarg nieograniczony. W przypadku nierozstrzygnięcia I przetargu musi zostać ogłoszony przetarg II. Jeśli dany lokal nie zostanie wynajęty w tym trybie, po II nierozstrzygniętym przetargu lokal może zostać przeznaczony do wynajęcia w trybie bezprzetargowym, w drodze negocjacji stawki czynszu najmu. Dodatkowo, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przed I przetargiem, przed II i przed przeznaczeniem lokalu do wynajęcia bez przetargu musi zostać zastosowany 21-dniowy okres podania tych faktów do wiadomości publicznej: w prasie lokalnej, na stronie internetowej, tablicach ogłoszeń itd. W związku z tym proces wynajęcia lokalu w trybie przetargowym trwa około 77 dni. Lokale nieposiadające najemcy, znajdują się w różnych fazach podanej wyżej procedury, która musi być zrealizowana dla spełnienia wymogów ustawy i Zarządzeń.

Zajmowane przez podmioty świadczące usługi medyczne lokale użytkowe zostały im niegdyś oddane w najem na okres powyżej 3 lat na podstawie Uchwały Nr XII/247/2003 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 sierpnia 2003r. Umowy najmu z tymi podmiotami zostały wówczas zawarte na okres 10 lat po stawkach preferencyjnych, z terminami ich wygaśnięcia przypadającymi na daty 31.08.2013r. oraz 30.09.2013r. Uznając, iż dziesięcioletnia karencja w stosowaniu stawek preferencyjnych w zupełności wystarczyła na dostosowanie przedmiotowych podmiotów świadczących usługi medyczne do wymogów rynkowych i komercyjnych, MZBM podjął stosowne działania polegające na zmianie obowiązujących wówczas (do 31.08.2013r. i do 30.09.2013r.) jednostkowych stawek najmu do poziomu urealnionych kosztów rzeczywistych i wprowadzeniu ich w drodze negocjacji stawek. Przyjęto, że stawkami wyjściowymi do negocjacji będą pokrywające koszty utrzymania tych lokali stawki zwiększone o 15% w stosunku do dotychczas obowiązujących, a umowy najmu będą zawierane w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony do 3 lat. Aktualnie dla podmiotów świadczących usługi medyczne obowiązują stawki mieszczące się w przedziale od 5 zł do 10 zł/m² netto.

Stawki wywoławcze do przetargów i negocjacji są takie same dla każdego potencjalnego przyszłego najemcy, jak i dla organizacji pozarządowych. Zależą od atrakcyjności położenia

danego lokalu na obszarze miasta. Wyróżnione zostały następujące lokalizacje: bardzo atrakcyjna – stawka 40 zł/m², atrakcyjna – stawka 32 zł/m², przeciętna – stawka 25 zł/m², nieatrakcyjna – stawka 18 zł/m². Powyższe stawki podawane są przez MZBM każdemu zainteresowanemu, który się o to zwróci. Natomiast nie sposób bez przeprowadzenia procedur negocjacyjnych lub przetargowych podać dokładną wysokość czynszu najmu dla konkretnego lokalu – może się to stać dopiero po przeprowadzeniu powyższych procedur.

Informujemy ponadto, że przychody z najmu lokali użytkowych kształtują się rocznie na poziomie 5.615.000 zł, a szacunkowe koszty uzyskania przychodów wynoszą 3.514.000 zł, co daje roczny dochód na poziomie 2.101.000 zł, który przeznaczony jest na dofinansowanie gminnych zasobów lokalowych.

Z wyrazami szacunku,

Do wiadomości:

1. Wydział Administracyjny
Referat Organizacyjny w/m
2. Biuro Rady Miejskiej w/m
3. MZBM D.G. ul. Tysiąclecia 20

Z-CA PREZYDENTA MIASTA

Paweł Gocula