



"Lokale użytkowe dla branż zanikających" - stanowisko

2018-04-23

W ostatnim czasie media informowały o sytuacji najemców lokali komunalnych, prowadzących działalność w zakresie branż chronionych i zanikających. Szeroko komentowane artykuły i reportaże dotyczące m.in. nowohuckiej Skarbnicy zrodziły potrzebę wyjaśnienia pewnych kwestii związanych z polityką Miasta w zakresie wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta.

Celem programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających w Krakowie jest ochrona małych przedsiębiorstw, prowadzących działalność w zakresie branż, które Miasto uznaje za zanikające i wymagające szczególnej ochrony.

Pomysł udostępniania przedstawicielom ginących zawodów lokali użytkowych na preferencyjnych warunkach jest wynikiem dyskusji przeprowadzonej pomiędzy samorządem a organizacjami zrzeszającymi przedsiębiorców. W jej wyniku weszła w życie uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających, która określiła katalog branż i zawodów objętych specjalnymi preferencjami. Aktualnie jest ich 48, a wśród nich wymienić można takie jak: szewstwo naprawkowe, obuwnictwo miarowe, garncarstwo, zduństwo, witrażownictwo, gorseciarstwo, antykwariaty, bary mleczne oraz księgarnie, pod warunkiem, że sprzedaż książek stanowi ich jedyną działalność.

Ochrona przedsiębiorców w praktyce polega na:

organizowaniu przetargów celowych, tj. ograniczonych pod względem przedmiotowym – w takim przypadku lokal przeznaczony jest na prowadzenie w nim wyłącznie rodzaju działalności posiadającego charakter branży chronionej lub zanikającej, np. szewstwa naprawkowego czy też antykwariatu,

stosowaniu wobec najemców lokali użytkowych prowadzących działalność w zakresie branż chronionych i zanikających waloryzacji stawek czynszu netto z uwzględnieniem specyfiki ww. branż,
3) stosowaniu niższej ceny wywoławczej do aukcji, w przypadku gdy oferent zamierza w lokalu prowadzić działalność w zakresie branż chronionych i zanikających.

Powyższe preferencje przewidziane dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą - może oryginalną, ale nie przynoszącą większych dochodów, działalność specyficzną lub kultywującą stare rzemieślnicze tradycje – w znacznym stopniu ułatwiają prowadzenie takiego profilu działalności gospodarczej.

Zaznaczyć należy, iż z takiej możliwości skorzystała najemczyni nowohuckiej Skarbnicy, korzystająca z obniżonej, preferencyjnej stawki. Poruszane w mediach problemy związane z utrzymaniem lokalu nie wynikają z wysokości ustalonej stawki czynszowej, stawka ta bowiem ustalona została na poziomie 24,79 zł za m²., przy średniej wartości rynkowej 51,84 zł za m². Trudności wynikają natomiast z bardzo dużej powierzchni lokalu, który łącznie



zajmuje ponad 500 m². Dlatego Miasto zaproponowało najemczynie rozważenie kwestii rezygnacji z części lokalu. Spowoduje to znaczny spadek ponoszonych opłat, nie tylko za czynsz, ale w szczególności za media oraz umożliwi dalsze prowadzenie działalności gospodarczej i utrzymanie jej dotychczasowego profilu. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż w przypadku zwolnienia lokalu przez aktualnego najemcę i woli lokalnej społeczności na pozostawienie takiej specyfiki działalności w tym miejscu, lokal przeznaczony zostanie na przetarg celowy, tj. na prowadzenie w nim wyłącznie księgarni.

Warto również odnieść się do szeroko komentowanej w mediach sprawy nowohuckiej restauracji Stylowa. Odnieść można wrażenie, że niektórzy dziennikarze nie zapoznając się jak się domyślam z założeniami programu Wspierania Przedsiębiorczości w Krakowie, mylnie porównują sytuację lokalową Restauracji Stylowa z księgarnią Skarbnica. Ta pierwsza działalność w przeciwieństwie do drugiej, nie znajduje się w katalogu branż i zawodów objętych specjalnymi preferencjami. Jednak ze względu na fakt, iż wrosła w pejzaż Nowej Huty i jest jej charakterystycznym miejscem, Miasto indywidualnie zastosowało wobec najemcy preferencyjną stawkę czynszową, poniżej czynszu rynkowego.

Pragnę zaznaczyć, iż intencją Gminy jest dążenie do pełnego zagospodarowania lokali użytkowych, co niewątpliwie będzie służyć rozwojowi lokalnych usług i przedsiębiorczości. Jednak działania te muszą być prowadzone w taki sposób, aby zachowana została dbałość o nasze wspólne mienie komunalne.

Pamiętajmy również, iż polityka Miasta w zakresie wynajmu lokali użytkowych powinna prowadzić do wyrównywania szans w prowadzeniu działalności gospodarczej pomiędzy tymi, którzy wynajmują je od osób prywatnych i tych, którzy je wynajmują od Gminy.

Katarzyna Zapał
Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

[Wersja do pobrania](#)