



ad 1695

PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



Warszawa, dnia 3 lutego 2017 r.

OU-KRD.0003.42.2017.ANO

2 godziny 2 edykcje
03.02.2017
Przewodnicząca
Ewa Malinowska-Grupkiewicz
Renata Pankiewicz

Pan Michał Czaykowski
Pani Marta Jezierska
Pan Lech Jaworski
Radni m.st. Warszawy

Odpowiadając na interpelację nr 1695 w sprawie preferencyjnych warunków najmu lokali użytkowych z zasobu m.st. Warszawy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przez rzemieślników uprzejmie informuję, że zgodnie z Zarządzeniem nr 5923/2016 z dnia 07.05.2014 r. Prezydenta m.st. Warszawy – zasady najmu przewidują szczególne traktowanie usług rzemieślniczych tj.:

§ 10 Zarządzenia nakłada na zarządy dzielnic obowiązek określenia rodzaju usług rzemieślniczych, których działalność na terenie dzielnicy jest pożądana oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu dla podmiotów świadczących te usługi. Zapisy mają na celu stworzenie szczególnych warunków do funkcjonowania i ochrony unikatowych usług rzemieślniczych.

§ 18 ust. 1 Zarządzenia (przepis wprowadzony w kwietniu 2016 r.) daje możliwość obniżenia tej grupie zawodowej kaucji albo zwolnienia z jej wpłacania – decyzje podejmują zarządy dzielnic. Kaucja to równowartość trzymiesięcznego czynszu i trzymiesięcznych opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz za korzystanie z dźwigu osobowego.

§ 4 ust. 1 i § 5 Zarządzenia upoważnia burmistrzów do ogłoszenia konkursów profilowanych (zwycięża oferta z najwyższą stawką za m², ale udział w nich biorą wyłącznie podmioty prowadzące działalność rzemieślniczą).

Przykładem działań zarządów dzielnic w oparciu o ww. przepisy jest ustalenie minimalnych stawek za najem lokalu użytkowego:

- Mokotów – 5 zł/m²
- Praga-Południe – 8 zł/m² sutereny, 10 zł/m² partery
- Śródmieście – 12 zł/m²
- Wola – 10 zł/m²
- Praga-Północ – stawka obniżona o 60% w stosunku do podstawowej stawki wyjściowej dla lokali, przeznaczonych do najmu w ramach konkursu ofert.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że ustalenie minimalnych stawek czynszu nie oznacza stosowania ich dla wszystkich usług rzemieślniczych. Wysokość opłat czynszowych za najem lokali użytkowych uzależniona jest od rodzaju, charakteru i innych okoliczności związanych z prowadzoną działalnością, w tym od zapotrzebowania na oferowane usługi, a także od położenia, parametrów i stanu technicznego lokalu.

Dla przykładu w Dzielnicy Mokotów stawki za lokale wynajęte na usługi szewskie kształtują się od 5,99 zł/m² do 20 zł/m², natomiast w Dzielnicy Praga-Północ nie przekraczają 13 zł/m² i są to stawki znacząco odbiegające od stawek rynkowych, które zostały uzyskiwane w konkursach na najem lokali użytkowych organizowanych w 2015 r.: np. w Śródmieściu średnia stawka wynosiła 64,93 zł/m² (najwyższa zaoferowana 437,00 zł/m²), czy na Pradze-Południe gdzie średnia stawka

wynosiła 31,61 zł/m² (najwyższa zaoferowana 155,00 zł/m²). Nadmieniam, że średnią stawkę czynszu w dzielnicy stanowi suma czynszów wynajętych lokali w dzielnicy podzielona przez powierzchnię tych lokali.

Przykłady działań w zakresie organizowania konkursów profilowanych:

Śródmieście

W ostatnim konkursie profilowanym ogłoszonym 10.11.2016 r. wystawiono 8 lokali na działalność rzemieślniczą lub na pracownię artystyczną.

Na rzemiosło wynajęto 2 lokale:

1. krawiectwo 45 zł/m²,
2. usługi rymarskie, kaletnicze i krawieckie – 22 zł/m².

3 lokale wynajęto na pracownie artystyczne, a na 2 lokale nie złożono ofert.

Praga-Południe

Dzielnica Praga-Południe pod koniec 2014 r. rozpoczęła realizację programu „Rzemieślniczy Grochów”, mającą na celu wsparcie rozwoju rzemiosła, a w szczególności rzemieślników wykonujących zawody o charakterze rękodzielniczym, wykorzystujących tradycyjne umiejętności i techniki rzemieślnicze.

W ramach tego przedsięwzięcia cyklicznie są organizowane konkursy na najem lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność rzemieślniczo-usługową. Są to lokale umiejscowione w konkretnym, wskazanym przez władze dzielnicy rejonie, tj.: w okolicach ulicy Grochowskiej po stronie parzystej na odcinku rozpoczynającym się pomiędzy ul. Chłopskiego a ul. Żółkiewskiego (tj. od numeru 108 do końca ulicy Grochowskiej), również na ul. Kordeckiego. Każdorazowo przy przeznaczaniu lokali do najmu w ramach tego programu, Zarząd Dzielnicy Praga-Południe może rozszerzyć obszar. Rejon ten będzie miejscem skupiającym rzemieślników świadczących usługi dla ludności na terenie dzielnicy. Stawki minimalne proponowane w konkursach profilowanych są określone na zdecydowanie niższym poziomie od stawek stosowanych w konkursach ogólnodostępnych. Stawki minimalne uzależnione są od atrakcyjności usytuowania lokali:

- za pomieszczenia na parterze od frontu – 10 zł/m²,
- za sutereny – 8 zł/m².

W ramach programu „Rzemieślniczy Grochów” ogłoszono 4 konkursy wystawiając 10 lokali, z czego wynajęto 9 lokali (na m.in. tapicerstwo, krawiectwo, stolarstwo ręczne, witraże, ceramika, zabawkarstwo z drewna i z tkanin). W lutym rusza kolejny konkurs z 4 nowymi lokalami.

Praga-Północ

W 2016 ogłoszono 3 konkursy na działalność rzemieślniczą łącznie wystawiając 4 lokale. Wynajęto 1 lokal. Stawka wywoławcza wynosiła 8,80 zł/m² – wygrała oferta (krawiectwo i stolarstwo artystyczne) ze stawką 20 zł/m². Ostatecznie, w związku z wycofaniem się oferenta nie doszło do podpisania umowy.

W ostatnim konkursie do którego wystawiono 2 lokale użytkowe nie złożono żadnej oferty.

Mokotów

W trwającym konkursie jeden z lokali został przeznaczony na działalność rzemieślniczą ze stawką wywoławczą 5 zł/m².

Wola

W 2016 r. w 3 konkursach profilowanych na usługi rzemieślnicze nie został wynajęty żaden z oferowanych lokali. Natomiast w ogólnodostępnym konkursie nr 7 z dnia 08.11.2016 r. został wynajęty 1 lokal ze stawką 8 zł/m² na usługi szewskie.

Jak wynika z przytoczonych wyżej przykładów, zarządy dzielnic chętnie przeznaczają wolne lokale użytkowe na działalność rzemieślniczą. Dodatkowo na bieżąco monitorują zapotrzebowanie społeczności lokalnej na te usługi i organizują konkursy profilowane z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w tym zakresie.

Jednocześnie informuję, że do dnia 15.03.2017 r. wszystkie dzielnice m.st. Warszawy, które dysponują zasobem lokali użytkowych zobowiązane są do sporządzenia *PLANU GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ M.ST. WARSZAWY W LATACH 2017–2019*. Uzyskany materiał przyczyni się do pełnego zdiagnozowania zasobu, a wnioski z planu będą stanowiły podstawę do przeprowadzenia kolejnych konkursów profilowanych ze szczególnym uwzględnieniem zapotrzebowania na usługi rzemieślników.

Jednocześnie pragnę nadmienić, że w ramach programu *Modelowa Rewitalizacja Miast*, którego uczestnikiem jest m.st. Warszawa, będą prowadzone działania na rzecz zanikających zawodów rzemieślniczych. Przeprowadzony zostanie cykl szkoleń warsztatowych z rzemieślnikami, którego celem będzie:

- przekazywanie tajników sztuki zanikających branż (które nie mają kontynuatorów) młodym osobom,
- podtrzymywanie lokalnych tradycji,
- promocja rzemiosła.

Działania te będą prowadzone w ramach Muzeum Warszawskiej Pragi przez zatrudnionego w tym celu koordynatora.

W ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji miasto rozpoczęło również realizację inwestycji obejmującej kapitalny remont zabytkowej oficyny przy ul. Targowej 80 oraz odbudowę spalonej oficyny przy ul. Inżynierskiej 3, która ma na celu dostosowanie budynków do nowej funkcji Centrum Kreatywności Nowa Praga. Centrum będzie promować i wspierać rozwój sektora kreatywnego oraz poprawiać warunki prowadzenia działalności gospodarczej m.in. poprzez wsparcie rzemiosła i promocje praskich tradycji rzemieślniczych. Okres realizacji inwestycji zaplanowany został na lata 2016-2019. Dodatkowo w Dzielnicy Praga Południe rozpoczęto cykl spotkań zespołu zadaniowego złożonego z przedstawicieli wybranych komórek organizacyjnych miasta oraz środowisk rzemieślniczych, mających na celu zajęcie się poprawą sytuacji lokalnych rzemieślników.

Odnosząc się do kwestii przygotowania „przewodnika dla przedsiębiorców” informuję, że w ramach programu *Modelowa Rewitalizacja Miast* przewidziane jest sporządzenie poradnika dla potencjalnych najemców „*Jak wynająć lokal krok po kroku*”.

Nadmieniam, że ogólna informacja nt. zasad wynajmowania lokali użytkowych wraz z opisanymi procedurami umieszczona jest na stronie: sprawylokalowe.um.warszawa.pl/lokale-uzytkowe. W najbliższym czasie zamieszczone na stronie informacje zostaną powtórnie przeanalizowane i uaktualnione o Państwa sugestie.

Jednocześnie informuję, że od dnia 03.06.2014 r. na oficjalnej stronie Miasta funkcjonuje aplikacja „Nieruchomości na wynajem”, która jest częścią miejskiego systemu mapowego.

Serwis ten w sposób ujednolicony podaje do publicznej wiadomości informacje o konkursach i przetargach na lokale użytkowe. Do serwisu można dotrzeć poprzez link

ze strony internetowej Miasta - „Nieruchomości miejskie – kup lub wynajmij” lub poprzez powszechnie używane wyszukiwarki internetowe.

Zebranie informacji w jednym miejscu znacznie ułatwia wyszukiwanie lokali przez przyszłych najemców, a tym samym ma wpływ na polepszenie gospodarowania lokalami użytkowymi przez dzielnice.

Ponadto informuję, że ze wspólnej inicjatywy Urzędu Pracy m.st. Warszawy i Biura Polityki Lokalowej oraz przy współudziale zarządów dzielnic m.st. Warszawy został przygotowany program pt. „Lokal dla Przedsiębiorczych”.

Projekt adresowany jest do osób bezrobotnych (w tym również rzemieślników) zarejestrowanych w Urzędzie Pracy m.st. Warszawy poszukujących lokalu użytkowego niezbędnego do rozpoczęcia własnej działalności gospodarczej.

W programie wykorzystywane są lokale użytkowe z zasobu m.st. Warszawy, które nie zostały wynajęte mimo przeprowadzenia dwóch konkursów. Są to na ogół nieduże lokale, usytuowane w budynkach mieszkalnych w mniej atrakcyjnych punktach (oficyna, piwnica, wyższa kondygnacja).

Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 4 cyt. Zarządzenia przez okres nie dłuższy niż 18 miesięcy dopuszcza się obniżenie stawek czynszu za korzystanie z lokalu z zastrzeżeniem, że najemca przez cały okres najmu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego.

Po zakończeniu preferencyjnego okresu najmu stawka czynszu ustalana jest w drodze negocjacji.

W ofercie Urzędu Pracy m.st. Warszawy istnieją instrumenty wsparcia, z których mogą korzystać rzemieślnicy, o ile są zarejestrowani jako bezrobotni lub poszukujący pracy nie będący w zatrudnieniu. Są to m.in. przygotowanie zawodowe dorosłych oraz szkolenie bezrobotnych na zamówienie pracodawcy.

Aktualnie przedsiębiorcy mogą korzystać nieodpłatnie m.in. z różnorodnych warsztatów i porad związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej prowadzonych w Centrum Przedsiębiorczości Smolna i Centrum kreatywności Targowa. Oba miejsca oferują miejsca do rozwijania działalności dostępne w przystępnych cenach. W jedynej miejskiej hali targowej „Zieleniak” dostępne są przestrzenie przeznaczone pod działalność handlową i usługową w tym również rzemieślniczą.

Należy zauważyć, że sukces kreowanych przez Miasto przepisów (mających na celu pobudzenie i ochronę małej przedsiębiorczości, w tym również rzemieślniczej) uzależniony jest od zaangażowania się władz poszczególnych dzielnic w wyznaczaniu małych obszarów/centrów i promowaniu ich zarówno wśród rzemieślników, jak i odbiorców ich usług.

2 poziom


Rafał Olszewski
Przewodniczący Rady m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy