



# ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH

ul. Grodzka 12; 20-112 Lublin  
tel. (081) 53-712-00; fax (081) 53-712-01

Lublin, dn. 01.08.2016r.

ELU/IW/538/07/2016

**Pan Paweł Rybczyński**  
**Starszy Inspektor Kontroli**  
**Regionalnej Izby Obrachunkowej**  
**w Lublinie**

W odpowiedzi na pismo z dnia 25.07.2016 r. w sprawie wskazania podstaw obniżenia o 50% stawki wywoławczej czynszu za powierzchnię w kondygnacji podziemnej (57,82 m<sup>2</sup>) lokalu użytkowego przy ul. Popiełuszki 35A o pow. całkowitej 155,69 m<sup>2</sup> przeznaczonego do oddania w najem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, informuję, że sposób ustalania stawki wywoławczej dla lokali stawianych do przetargu ustnego reguluje § 15 Regulaminu postępowania przetargowego. W dacie ustalania stawki wywoławczej, ogłoszenia i rozstrzygnięcia przetargu obowiązywał tekst jednolity regulaminu wprowadzony Zarządzeniem nr 19/2013 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dn. 7 sierpnia 2013 r. .

Zgodnie z § 15 przywołanego regulaminu stawka wywoławcza czynszu ustalana jest na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie Lublina i ich atrakcyjności zgodnie z załącznikiem nr 1. Analiza rynku wynajmowanych lokali obejmuje **między innymi**: wyniki przeprowadzonych w ciągu ostatnich 3 lat przetargów na lokale podobne , ocenę popytu na lokale, atrakcyjność lokali i **ich przeznaczenie**. Przy ocenie atrakcyjności lokali należy mieć na względzie położenie lokalu, jego wielkość, wyposażenie w media, **stan techniczny** oraz **dostępność** i dojazd do lokalu.

Należy podkreślić, że nie wszystko da się zamknąć w ramy punktowe załącznika nr 1, np. stan techniczny lokalu. Pracownicy Działu Lokali Użytkowych ZNK posiadają wiedzę wynikającą z wizji lokalu i dokumentów znajdujących się w jego aktach ( np. przyczyny rezygnacji z najmu poprzednich użytkowników, zgłaszane problemy dotyczące lokalu itp.). Często też mamy do czynienia z wnioskami najemców o wyłączenie z najmu powierzchni lokalu zlokalizowanej w kondygnacji podziemnej jako dla nich kompletnie nieużytecznej ze względu na zły stan techniczny i brak funkcjonalności.

W przypadku lokali zlokalizowanych częściowo w kondygnacji podziemnej stawka czynszu określana jest każdorazowo dla części lokalu znajdującej się w kondygnacji nadziemnej jako w pełni funkcjonalnej. Pomieszczenia zlokalizowane w kondygnacji podziemnej pełnią z reguły funkcję pomocniczą (magazynową), są w gorszym stanie technicznym. Najemcy nie są zainteresowani najmem piwnic jednakże w przypadkach gdy są one nierozdzielnie połączone z częścią lokalu w kondygnacji nadziemnej (brak niezależnego wejścia ) nie ma możliwości ich wynajęcia dwóm różnym podmiotom. Biorąc to pod uwagę zasadnym jest zastosowanie niższej stawki czynszu za pomieszczenia lokalu zlokalizowane w kondygnacji podziemnej. Ustalenie dla piwnic odrębnej stawki czynszu w drodze licytacji

nie jest możliwe, dlatego też jej wysokość została powiązana ze stawką czynszu wylicytowaną za pomieszczenia lokalu w kondygnacji nadziemnej.

Na podstawie wieloletniego doświadczenia przyjęto, że ze względu na mniejszą funkcjonalność pomieszczeń lokalu w kondygnacji podziemnej oraz ich stan techniczny i inne czynniki wpływające na niższą atrakcyjność zasadne jest obniżenie za te pomieszczenia wylicytowanej stawki czynszu o 50 %. Informacja o tym każdorazowo zamieszczana jest w pkt 11 załącznika nr 1 – „inne czynniki wpływające na stawkę wywoławczą” (w przypadku lokalu przy ul. Popiełuszki 35a o pow. 155,69 m<sup>2</sup> wskutek przeoczenia przedmiotowa informacja została pominięta, jest to oczywista pomyłka pisarska), w podawanym do publicznej wiadomości przed przetargiem wykazie lokali przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu ustnego oraz w ogłoszeniu o przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych w drodze przetargu ustnego. Powyższa zasada stosowana jest w stosunku do lokali w skład których poza pomieszczeniami zlokalizowanymi w kondygnacji nadziemnej wchodzi pomieszczenia zlokalizowane w piwnicach.

Należy podkreślić, że obniżki nie stosuje się przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu za lokale w całości zlokalizowane w kondygnacji podziemnej gdyż zmniejszenie funkcjonalności lokalu wynika bezpośrednio z punktacji załącznika nr 1 (pkt 1, 7, 8, 9).

Obywatel  
19.08.2016 r.

Dan Rębiszki

DYREKTOR  
mgr inż. Henryk Łucek

Otrzymują:

1. Adresat
2. ELU a/a