

ZGNul. Szwoleżerów 5
00-464 Warszawa
tel. 022 33 66 120
022 33 66 155
fax. 022 841 47 35

NIP 107 000 12 93 Regon 012 547 634

Warszawa, dnia 28 marca 2010 r.

OM/I/14 /10

Pan Wojciech Bartelski
Burmistrz
Dzielnicy Śródmieście
m.st. Warszawy
ul. Nowogrodzka 43
00-691 Warszawa

dot.: interpelacji Pani Lidii Kuli, Wiceprzewodniczącej Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy z dnia 16 marca 2010 r. w sprawie lokalu użytkowego usytuowanego przy ul. Nowy Świat 18/20

Branżowy Paweł Burewista

W odpowiedzi na interpelację Pani Wiceprzewodniczącej z dnia 16 marca 2010 roku na wstępie przedstawiam zarys historii najmu lokalu przy ul. Nowy Świat 18/20 przez Panią Irenę Dańkowską-Jarząbek prowadzącą bar kawowy „PIOTRUS”.

- pierwsza umowa najmu z Panią Ireną Dańkowską zawarta została w dniu 10.01.1991r.,
- pismem z dnia 18.03.1994r. najemca wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy długoterminowej na 10 lat,
- w odpowiedzi najemca uzyskał zgodę na zawarcie umowy najmu na okres 3 lat z uwagi na zbyt niskie nakłady finansowe związane z wykonanym remontem lokalu,
- po wykonanym remoncie lokalu najemca uzyskał w 1995 roku zgodę na zawarcie umowy na okres 10 lat. Umowa najmu zawarta w dniu 01.02.1995r. wygasła w dniu 28.02.2005 roku. Na wniosek Pani Ireny Dańkowskiej o kontynuację najmu, w dniu 22.11.2005r. zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony ze stawką 70,00 zł /m² + VAT za powierzchnię podstawową i 20,00 zł /m² + VAT za powierzchnie piwnic.
- stawki czynszu uległy w styczniu 2009r. zwiększeniu o wskaźnik GUS.
- obecnie prowadzona branża to bar kawowy, ze stawką czynszu w wysokości: 70,88 zł/ m² + VAT za pow. podstawową i 20,25 zł/ m² + VAT za pow. piwnic, lokal usytuowany jest od frontu na parterze, w piwnicy, z wejściem z ulicy.

Pragnę wyjaśnić, że zgodnie z zasadami najmu komunalnych lokali użytkowych, Wynajmujący zobowiązany jest do jak najlepszego rozporządzenia powierzonym mieniem, a tym samym m.in. do wynajmowania lokali użytkowych na jak najbardziej korzystnych warunkach, celem dostosowania obowiązujących umów najmu do warunków panujących na rynku stołecznych nieruchomości.

W związku z powyższym zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami tj. Uchwałą nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.05.2009r. oraz

Zarządzeniem nr 3323/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14.07.2009r. z późniejszymi zmianami wysokości stawek czynszu są ustalane w drodze negocjacji stron.

Podkreślam, że ZGN zdecydował o zaproszeniu Pani Ireny Dańkowskiej na takie spotkanie po analizie stawek uzyskiwanych w konkursach ofert oraz stawek ustalonych z najemcami okolicznych lokali, a także posiłkując się operatami szacunkowymi wykonanymi przez firmy zewnętrzne.

Na pierwszym spotkaniu negocjacyjnym w dniu 25.01.2010r. (w którym z ramienia najemcy brał również czynny udział Pana Witold Fizyta ze Stowarzyszenia Nowy Świat) Komisja zaproponowała stawkę w wysokości 304,00 zł/m² + VAT za powierzchnię podstawową i stawkę za piwnicę bez zmian tj. 20,25 zł/m² + VAT. Mając na uwadze długoletni najem Komisja udzieliła 15 % upustu i zaproponowała stawkę czynszu w wysokości 258,40 zł/m² + VAT .

Najemca zaproponował 130,00 zł/m² + VAT za powierzchnię podstawową i 6,62 zł/m² + VAT za powierzchnię piwnic.

Najemca został poinformowany o możliwości etapowego dochodzenia do stawki docelowej, w odstępach półrocznych, w okresie 2 lat.

Komisja biorąc pod uwagę wnioski Pani Ireny Dańkowskiej-Jarząbek dotyczący rozróżnienia powierzchni parterowej w lokalu na zaplecze i salę konsumpcyjną ustaliła kolejny termin spotkania na dzień 23.02.2010 roku tj. do czasu sporządzenia przez ADK-9 protokołu pomiaru obu powierzchni.

Spotkanie z dnia 23.02.2010 roku przebiegało następująco:

Komisja zaproponowała następujące stawki czynszu:

258,40 zł/m² + VAT za pow. sali tj. 28,58 m²
206,00 zł/m² + VAT za pow. zaplecza tj. 31,78 m²
20,25 zł/m² + VAT za pow. piwnic tj. 15,86 m²

Najemca zaproponował

200,00 zł/m² + VAT za pow. sali tj. 28,58 m²
170,00 zł/m² + VAT za pow. zaplecza tj. 31,78 m²
20,25 zł/m² + VAT za pow. piwnic tj. 15,86 m²

Propozycje swoją motywował niekorzystną proporcją zaplecza do sali konsumpcyjnej oraz brakiem odrębnego wejścia pozwalającego na dostawę towaru.

Kolejna propozycja Komisji:

250,00 zł/m² + VAT za pow. sali tj. 28,58 m²
190,00 zł/m² + VAT za pow. zaplecza tj. 31,78 m²
20,25 zł/m² + VAT za pow. piwnic tj. 15,86 m²

Pani Irena Dańkowska-Jarząbek złożyła kolejną propozycję:

240,00 zł/m² + VAT za pow. sali tj. 28,58 m²
180,00 zł/m² + VAT za pow. zaplecza tj. 31,78 m²
20,25 zł/m² + VAT za pow. piwnic tj. 15,86 m²

Strony doszły do porozumienia i złożyły podpisy pod protokołem nr 131/10 z renegocjacji przyjmując następujące stawki czynszu:

Za powierzchnię sali konsumpcyjnej tj. 28,58 m²

113,00 zł/m² + VAT od dnia 01.10.2010r.
156,00 zł/m² + VAT od dnia 01.04.2011r.
199,00 zł/m² + VAT od dnia 01.10.2011r.
245,00 zł/m² + VAT od dnia 01.04.2012r.

Za powierzchnię zaplecza tj. 31,78 m²

100,00 zł/m² + VAT od dnia 01.10.2010r.
130,00 zł/m² + VAT od dnia 01.04.2011r.
160,00 zł/m² + VAT od dnia 01.10.2011r.

190,00 zł/m² + VAT od dnia 01.04.2012r.

stawka za powierzchnie piwnicy pozostała bez zmian tj. 20,25 zł/m² + VAT.

Powyższe warunki najmu zostały zatwierdzone Uchwałą Nr 7689/10 z dnia 10 marca 2010r. Zarządu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Dodatkowo pragnąc odnieść się do stanowiska Pani Wiceprzewodniczącej dotyczącego sposobu negocjacji podkreślam, że polityka czynszowa nie jest niczym nieograniczona. Decyzja o podjęciu negocjacji z konkretnym najemcą, poprzedzona jest analizą wielu czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu. Oprócz ww. źródeł wysokości stawek, wyznacznikiem dla ZGN jest usytuowanie lokalu. W tym przypadku jest to bardzo atrakcyjna lokalizacja, sąsiedztwo wielu eleganckich sklepów oraz lokali gastronomicznych, miejsc znanych, z wieloletnią tradycją działalności przy Trakcie Królewskim.

Nowy Świat to obok Krakowskiego Przedmieścia jedna z najważniejszych ulic miasta, prawdziwy „salon” - deptak, odwiedzany przez rzesze turystów polskich i zagranicznych. Pragnę podkreślić, że miejsce to powinno odgrywać rolę najważniejszej wizytówki, najcenniejszej i najbardziej oryginalnej części miasta.

Pozwolę sobie zauważyć, że argumenty Pani Wiceprzewodniczącej do wynegocjowania niższej stawki czynszu z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mogłyby mieć zastosowanie, w przypadku lokalnego barku w bocznej uliczce, o którym wiedzą jedynie okoliczni mieszkańcy, ale nie w omawianym przypadku.

Pragnę zapewnić, że w Dzielnicy Śródmieście zlokalizowanych jest wiele lokali posiadających ofertę dla mniej zamożnego klienta, natomiast nie muszą to być lokale frontowe, usytuowane przy Nowym Świecie.

Uważam, że prowadząc działalność gastronomiczną (bar posiada również ofertę obiadową oraz piwo) swoją ofertę należy skierować do licznie odwiedzających to miejsce przyjezdnych a nie jedynie do lokalnej społeczności, która doskonale znając swoją dzielnicę, na co dzień nie musi korzystać z ofert lokali usytuowanych jedynie przy głównych szlakach turystycznych Stolicy.

Reasumując, jestem przekonana, że wynegocjowane przez strony stawki czynszu są adekwatne do atrakcyjności lokalu.

p.o. DYREKTORA

Małgorzata Mazur