

Kraków, dnia 28.01.2021 r.

Krakowska Kongregacja Kupiecka
ul. Garbarska 14
31-131 Kraków
kongregacja@kongregacja.pl

Informacja

Sprawa system ulg czynszowych dla najemców lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, w związku z negatywnymi konsekwencjami stanu epidemii wywołanego zakażeniami wirusem SARS-CoV-2
Znak sprawy NU-441-1/21

Szanowni Państwo,

w związku z obowiązującym od dnia 20 marca br. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii (od dnia 14 marca br. – stanem zagrożenia epidemicznego) i związanymi z tym ograniczeniami, w tym w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, które objęły również najemców gminnych lokali użytkowych pozostających w dyspozycji tutejszej jednostki, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie kontynuuje w ramach programu PAUZA działania mające na celu wsparcie krakowskich przedsiębiorców (oraz najemców o innym statusie, tj. organizacji pozarządowych, instytucji kultury) i utrzymanie prowadzonej przez nich w tych lokalach działalności.

Obniżenie stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych

Zarządzeniem Nr 734/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie obniżenia stawek czynszowych netto z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, z uwagi na czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności w lokalach przez ich najemców (z późn. zm.), stworzone zostały podstawy prawne umożliwiające obniżenie czynszu do kosztów eksploatacyjnych dla najemców, którzy zmuszeni zostali do zamknięcia lokali użytkowych.

Procedura regulująca sposób ubiegania się o udzielenie przedmiotowej ulgi została uproszczona w sposób maksymalny i w celu skorzystania z obniżki czynszu konieczne jest jedynie złożenie wniosku przez najemcę lokalu użytkowego (w tym w formie elektronicznej na adres e-mail: zbk@zbk.krakow.pl, bez konieczności uwierzytelnienia go bezpiecznym podpisem elektronicznym czy profilem zaufanym). Nie jest również wymagane zawieszenie lub wykreślenie działalności z rejestru, do którego wpis stanowi podstawę funkcjonowania przedsiębiorcy.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, stawka czynszowa najmu netto obniżana jest do wysokości kosztów eksploatacyjnych. W przypadku lokali użytkowych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków koszty te wynoszą 4,89 zł/m² netto, natomiast w przypadku lokali użytkowych położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, stanowią sumę wpłacanych przez Gminę na rzecz

Wspólnoty zaliczek: eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w lokalu użytkowym.

W pierwszym etapie pandemii, obniżona stawka czynszowa obowiązywała przez okres od dnia zaprzestania prowadzenia przez najemcę działalności w lokalu użytkowym, nie wcześniej jednak niż od dnia 14 marca br. do dnia jej wznowienia, nie później jednak niż do dnia 31 maja 2020 r. (za wyjątkiem tych rodzajów działalności, których podjęcie od dnia 1 czerwca 2020 r., z uwagi na brak wprowadzenia odpowiednich zmian w przepisach prawnych, nadal nie było możliwe).

Wobec zwiększającej się liczby zakażeń wirusem SARS-CoV-2 i wprowadzanymi na podstawie kolejnych rozporządzeń Rady Ministrów ograniczeniami w zakresie prowadzenia określonych rodzajów działalności, aktualnie stawka czynszowa najmu netto obniżana jest do poziomu kosztów eksploatacyjnych względem tych najemców lokali użytkowych, którzy objęci zostali zakazem prowadzenia działalności.

Obniżenie stawki czynszowej o 50 % lub o 75 %

Zarządzeniem Nr 1105/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 maja 2020 r. w sprawie obniżenia stawek czynszowych netto z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, z uwagi na spadek obrotów gospodarczych lub spadek przychodów, w tym spadek przychodów z działalności statutowej (z późn. zm.), wprowadzona została możliwość udzielenia obniżki czynszu o 50 % dla najemców, którzy prowadzą działalność w wynajmowanych lokalach użytkowych, ale ich sytuacja finansowa uległa pogorszeniu. Stawka czynszowa obniżana jest na wniosek najemcy lokalu, przy czym za okres od 14 marca 2020 r. do 3 maja 2020 r. – złożony wyłącznie w formie oświadczenia, natomiast od 4 maja 2020 r. – uzupełniony o dokumenty finansowe potwierdzające spadek obrotów gospodarczych lub spadek przychodów, w tym spadek przychodów z działalności statutowej, uzyskanych przez najemcę w miesiącu, za który ubiega się o obniżenie stawki czynszowej netto, o nie mniej niż 25%, w porównaniu do:

- a) średniej arytmetycznej obrotów lub przychodów ze stycznia i lutego 2020 r., lub
- a) analogicznego miesiąca roku poprzedniego.

Obniżona w ten sposób stawka czynszowa nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych.

W związku z wprowadzanymi na podstawie kolejnych rozporządzeń Rady Ministrów ograniczeniami w prowadzeniu działalności, od dnia 1 listopada 2020 r. na przedstawionych powyżej zasadach możliwe jest zastosowanie dodatkowej preferencji w postaci możliwości obniżenia stawki czynszowej najmu netto o 75 % względem tych najemców lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, którzy udokumentują spadek obrotów gospodarczych lub spadek przychodów, w tym spadek przychodów z działalności statutowej, o nie mniej niż 50 %.

Obniżenie stawki czynszowej od dnia 1 stycznia 2021 r.

W oparciu o przepisy zarządzenia Nr 136/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 stycznia 2021 r. w sprawie obniżenia stawek czynszowych netto z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w związku z negatywnymi konsekwencjami stanu epidemii wywołanego zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, od dnia 1 stycznia 2021 r. możliwe jest udzielenie najemcom lokali użytkowych wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie ulgi czynszowej poprzez:

- 1) obniżenie stawki czynszowej do wysokości kosztów eksploatacyjnych - w odniesieniu do najemców, którzy w wynajmowanych lokalach użytkowych nie mogą prowadzić działalności w związku z zakazem ustanowionym przepisami prawa,
- 2) obniżenie stawki czynszowej o 50% lub o 75% - w odniesieniu do najemców, którzy w wynajmowanych lokalach użytkowych prowadzą działalność, ale ich sytuacja finansowa uległa pogorszeniu i udokumentują spadek obrotów gospodarczych lub spadek przychodów, w tym spadek

przychodów z działalności statutowej, o nie mniej niż 25% (w przypadku ulgi 75% obniżka czynszu jest udzielana po udokumentowaniu spadku obrotów/przychodów o co najmniej 50%) w porównaniu do:

- a) średniej arytmetycznej obrotów lub przychodów ze stycznia i lutego 2020 r., lub
- b) analogicznego miesiąca 2019 r.

Do wniosku o obniżenie stawki czynszowej najemca zobowiązany jest załączyć również dokumenty niezbędne do rozpatrzenia go w kontekście przepisów dotyczących udzielania pomocy de minimis. Jednocześnie w zarządzeniu przyjęto, że wnioski o obniżenie stawek czynszowych za na zasadach określonych w zarządzeniach Prezydenta Miasta Krakowa Nr 734/2020 i 1105/2020 mogą być składane najpóźniej do dnia 31 marca 2021 r.

Z poważaniem,

DYREKTOR
Katarzyna Zapał