Kalisz
Dopisz swoją historię

Prezydent Miasta Kalisza

MZBM.DZ.015.7.2026

Kalisz, 12 listopada 2026 r.

Pan

Artur Kijewski

Radny

Rady Miasta Kalisza

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na interpelację w sprawie lokali usługowych będących własnością Miasta Kalisza lub pozostających w zarządzie miasta, które obecnie nie są wynajęte, informuję, iż obecnie 6 lokali użytkowych będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu jest wolnych fizycznie i prawnie (wykaz w załączniku). 5 listopada 2026 odbył się przetarg nieograniczony na najem lokali użytkowych, na którym wyłoniono 3 nowych najemców lokali.

Obecnie dwa lokale użytkowe, które od dłuższego czasu są niewynajęte ,wymagają dużych nakładów finansowych. W związku z tym trudno jest znaleźć potencjalnych najemców.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 226/2016 Prezydenta Miasta Kalisza z 20 kwietnia 2016 r.w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisz (z późn. zm.), podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m^2 powierzchni całkowitej lokalu użytkowego. Przetarg jest ustny i odbywa się w drodze publicznej licytacji. W przypadku niewyłonienia najemcy w pierwszym przetargu, ogłaszany jest kolejny przetarg. Stawkę wywoławczą w drugim przetargu obniża się o 30 %. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie lokalu w najem

Urząd Miasta Kalisza
Główny Rynek 20
62-800 Kalisz

T: +48 62 765 43 01
Fax: +48 62 764 20 32
E: prezydent@um.kalisz.pl
www.kalisz.pl

w drodze negocjacji albo w drodze kolejnych przetargów. Wynajem lokalu w drodze przetargu następuje na czas nieokreślony.

Wywoławcza stawka czynszu uzależniona jest od rodzaju działalności na jaką lokal jest przeznaczony oraz od jego lokalizacji. Miasto podzielone jest na 4 strefy i im dalsza strefa licząc od centrum, tym niższa stawka wywoławcza. W roku 2023 Zarządzeniem nr 406/2023 Prezydenta Miasta Kalisza z 29 czerwca 2023 r. zostały obniżone stawki czynszowe stanowiące stawki wywoławcze w przetargach.

Przedsiębiorca, który został najemcą lokalu użytkowego w wyniku nowo organizowanego przetargu, może skorzystać z obniżonej stawki czynszowej. W okresie pierwszych 12 miesięcy po zawarciu umowy najmu - najemca płaci tylko 50 % wylicytowanej stawki czynszowej. W okresie kolejnych 12 miesięcy trwania najmu – najemca płaci 75 % wylicytowanej stawki czynszu. Dopiero po 24 miesiącach najmu – najemca opłaca czynsz w wysokości 100 % stawki. Przed zawarciem umowy najmu najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej. Na wniosek nowego najemcy kaucja ta może zostać rozłożona na 3 raty płatne co kwartał.

Ponadto dopuszcza się możliwość zwolnienia z opłat czynszu na okres do 6 miesięcy w związku z dużym zakresem robót budowlanych w lokalu wykonanych przez najemcę, a także w celu uzyskania zezwoleń koniecznych do prowadzenia wskazanej działalności.

W celu ograniczenia liczby pustostanów, Miasto pomaga obecnym najemcom stosując – w gospodarczo uzasadnionych przypadkach - obniżenie o 50% stawki czynszu na okres 12 miesięcy. Podstawą do udzielenia takiej obniżki jest udokumentowany przez najemcę spadek obrotów lub utrzymywanie się ich na takim samym poziomie w okresie ostatnich trzech lat.

Także czasowe obniżki czynszu stosowane są w przypadkach lokali użytkowych do których dostęp jest utrudniony z uwagi na remont elewacji budynku w którym lokal jest usytuowany albo remont ulicy.

Obecne Zarządzenie w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisza przewiduje również wynajem lokali o społecznym przeznaczeniu. Wówczas stawka czynszowa jest ustalana w zależności od usytuowana lokalu. W budynkach komunalnych wynosi ona 3,00 zł/m^2 + VAT. Natomiast dla lokali usytuowanych w budynkach stanowiących wspólnotę mieszkaniową, stawka czynszowa wynosi kwotę stanowiącą sumę wnoszonych do zarządcy wspólnoty zaliczek na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego podwyższonego o 2,00 zł + VAT.

Dla osób bezrobotnych, osób tworzących spółdzielnie socjalne, na siedziby partii politycznych, na biura poselskie i senatorskie, na prowadzenie działalności charytatywnej, istnieje możliwość bezprzetargowego przydziału lokalu użytkowego na okres do 3 lat. Z zastrzeżeniem, iż lokale te nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych oraz lokale te nie zostały wynajęte w dwóch kolejnych przetargach nieograniczonych.

Organizacje zrzeszające emerytów, rencistów czy też instytucje kulturalne wynajmują lokale na preferencyjnych warunkach.

Miasto Kalisz oferuje niższe czynsze i korzystniejsze warunki wynajmu niż prywatni właściciele nieruchomości, co przyczynia się do zwiększonego zainteresowania organizowanymi przetargami. Puste lokale użytkowe stanowią własność prywatną, a nie komunalną. Nasi potencjalni najemcy wiedzą doskonale, iż w drugim przetargu stawki wywoławcze są obniżane i to zachęca do udziału w przetargach.

Z poważaniem

w z. Prezydenta Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Kulawinek
Wiceprezydent Miasta Kalisza

Urząd Miasta Kalisza
Główny Rynek 20
62-800 Kalisz

T: +48 62 765 43 01
Fax: +48 62 764 20 32
E: prezydent@um.kalisz.pl
www.kalisz.pl

L.p.	Adres lokalu użytkowego	Branża – Charakter lokalu	Powierzchnia w m^2	Stawka wywoławcza netto 1 m^2/m-c	Liczba ogłoszonych przetargów	Lokal wolny od
1	2	3	4	5		6
1	**ul. Babina 1*** *Lokal w budynku stanowiącym Wspólnotę Mieszkaniową*	Działalność dowolna	Parter 58,83+ piwnica 13,22	18,00 +2,00	1 przetarg	wrzesień 2026
2	**ul. Babina 1a-1b*** *Lokal w budynku stanowiącym własność Miasta Kalisza*	Działalność dowolna	30,81	18,00	1 przetarg	wrzesień 2026
3	**ul. Ciasna 2*** *Lokal w budynku stanowiącym własność Miasta Kalisza*	Działalność dowolna (zły stan techniczny lokalu)	45,99	9,10	18 przetargów	Styczeń 2022
4	**ul. Górnośląska 37a*** **(I piętro)** *Lokal w budynku stanowiącym własność Miasta Kalisza*	Usługi niematerialne	22,08	17,50	2 przetargi	Wrzesień 2026
5	**ul. Górnośląska 37a*** **(I piętro)** *Lokal w budynku stanowiącym własność Miasta Kalisza*	Usługi niematerialne	22,96	17,50	2 przetargi	Czerwiec 2026
6	**ul. Śródmiejska 24A*** *Lokal w budynku stanowiącym własność Miasta Kalisza*	Działalność dowolna	35,20	10,00	6 przetarg	Luty 2026

Kalisz, 29 października 2026 r.

Pan Krystian Kinastowski
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

w sprawie inwentaryzacji i możliwości lepszego wykorzystania niewynajętych lokali użytkowych należących do Miasta Kalisza

W zasobach Miasta Kalisza znajdują się lokale użytkowe, które nie znajdują najemców i przez dłuższy czas pozostają niewykorzystane. Warto przeanalizować możliwości ich zagospodarowania, tak aby mogły służyć mieszkańcom, lokalnym inicjatywom oraz rozwojowi przedsiębiorczości.

Jednym z rozwiązań mogłoby być czasowe lub preferencyjne udostępnianie wybranych lokali organizacjom pozarządowym, stowarzyszeniom, lokalnym twórcom oraz osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą. Mogłyby one pełnić funkcję miejsc spotkań, warsztatów, niewielkich wystaw, pracowni, a także przestrzeni do testowania nowych pomysłów biznesowych, np. poprzez krótkoterminowy najem.

Takie rozwiązanie mogłoby przyczynić się do ożywienia niektórych ulic i części miasta, a jednocześnie pozwolić na bardziej racjonalne wykorzystanie miejskiego majątku.

W związku z powyższym zwracam się z następującymi pytaniami:

1. Ile lokali użytkowych należących do Miasta Kalisza pozostaje obecnie niewynajętych? Proszę o przedstawienie ich wykazu z podaniem adresów, powierzchni oraz okresu pozostawania bez najemcy.
2. Jakie są łączne roczne koszty utrzymania niewynajętych lokali oraz ile z nich nadaje się do użytkowania bez konieczności przeprowadzania większych remontów?
3. Czy obowiązujące zasady gospodarowania lokalami miejskimi umożliwiają ich krótkoterminowy lub preferencyjny najem na cele społeczne, kulturalne i gospodarcze?
4. Czy Miasto Kalisz rozważyłoby uruchomienie pilotażowego programu czasowego udostępniania wybranych lokali, które pomimo kolejnych prób wynajęcia pozostają puste?

Uważam, że warto rozważyć takie rozwiązanie, które mogłoby wspierać aktywność mieszkańców i lokalną przedsiębiorczość, a jednocześnie ograniczać niewykorzystany potencjał miejskich nieruchomości.

Z poważaniem

Artur Kijewski
Radny Rady Miasta Kalisza