

ZARZĄDZENIE NR 1494/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31.08.2004 r.

w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 141 poz.1591 z późn. zmianami), art. 2 ust. 1 pkt 4, art.7 i art.8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami) oraz uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa z późn. zmianami - zarządza się, co następuje:

§ 1.

Zasady ustalania ilości punktów i wysokości czynszu dla danego lokalu określa załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia wraz z załącznikami 1A-1E.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UZASADNIENIE

Przyjęta przez Radę Miasta Krakowa w dniu 26 maja 2004r. uchwała Nr XLVII/462/04 zmieniająca uchwałę Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa określiła zasady ustalania czynszu w lokalach będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu według wartości użytkowej lokali są następujące cechy:

- a) lokalizacji budynku
 - Położenie budynku w strefie
 - Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej
- b) lokalizacji lokalu
 - Usytuowanie w budynku
 - Położenie na kondygnacji
- c) układu funkcjonalnego i wyposażenia lokalu
 - Wyposażenie lokalu
 - Wyposażenie w media
 - Ogrzewanie lokalu
 - Utrzymanie ciepła w lokalu i oświetlenie naturalne
 - Stan lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy
 - Stan techniczny budynku

Stawki czynszu zostały zróżnicowane i w zależności od standardu oraz położenia lokalu wynosić będą od 2,45 zł/m² do 4,02 zł/m².

Dotychczas czynsz za wynajem lokali stanowiących pracownie twórcze określany był tak jak dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków.

Przyjęcie powyższego zarządzenia pozwoli na określenie odrębnych, szczegółowych zasad ustalania czynszu dla lokali służących do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu.

- I. 1. Dla każdego lokalu ustala się ogólną ilość punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w załącznikach 1A-1D. Punkty te stanowią podstawę do ustalania kategorii lokalu i wysokości czynszu – Załącznik 1E.
 2. Stawka czynszu ulega obniżeniu ze względu na stan techniczny budynku – zgodnie z częścią IV załącznika 1B - do czasu jego poprawy.
 3. Wysokość czynszu za lokal jest iloczynem stawki czynszowej dla danej kategorii lokalu i powierzchni użytkowej lokalu.
 $c = Pw \times S$
gdzie:
c = czynsz
Pw = powierzchnia użytkowa lokalu
S = stawka czynszu dla danej kategorii lokalu
 4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.
Obmiar powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- II. 1. Wartość użytkową lokalu określoną w kwestionariuszu – Załącznik 1A ustala się w oparciu o:
 - a) Załącznik 1B – Wartość punktowa cech uwzględnianych przy ocenie wartości użytkowej lokalu i Załącznik 1C - instrukcja do wypełniania kwestionariusza dotyczącego ustalania wartości użytkowej lokalu .
 - b) Załącznik 1D- Granice stref „S”, „A”, „B” i „C” .
 2. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie tabeli – Załącznik 1E.
- III. Wykaz pojęć używanych w kryteriach oceny wartości użytkowej lokalu :
 1. urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne – urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne oraz lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).
 2. w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego trwałymi ścianami pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej i spłuczki.

3. łazienka - wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)
4. kuchnia i ciemna kuchnia - pomieszczenie wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
5. wnęka kuchenna - część pomieszczenia (np. przedpokoju) wyposażona w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
6. poddasze - kondygnacja w obrysie dachu zawarta między najwyższym stropem a dachem budynku.

KWESTIONARIUSZ DOTYCZĄCY USTALENIA WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU

Lokal nr _____ w budynku nr _____ przy ulicy _____

o pow. użytkowej _____

Najemca _____

LP.	RODZAJ CECH	PUNKTY
1	2	3
	Cechy lokalizacji budynku	
1	Położenie budynku w strefie	
2	Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej	
	Cechy lokalizacji lokalu	
3	Usytuowanie w budynku	
4	Położenie na kondygnacji	
	Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia lokalu	
5	Wyposażenie lokalu	
6	Ogrzewanie lokalu i oświetlenie naturalne	
7	Stan lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy	
	Razem punktów	
	Stawka za 1 m ² pow. lokalu wg. tab. zamieszczonej w zał. 1E	
	Stan techniczny budynku - procent obniżający stawkę ustaloną powyżej	
	Stawka ustalona dla danego lokalu	

Klasyfikacji dokonał:

Przedstawiciel wynajmującego:

Do wiadomości:

(Imię i nazwisko)_____
(Podpis)_____
(Podpis najemcy)

Kraków, dnia _____

WARTOŚĆ PUNKTOWA CECH UWZGLĘDNIANYCH PRZY OCENIE WARTOŚCI UŻYTKOWEJ
LOKALU

I. Cechy lokalizacji budynku	+	-
<i>1</i>	2	3
Dotyczące położenia budynku w strefie		
1. W strefie "S"	4	
2. W strefie "A"	1	
3. W strefie "B"	0	
4. W strefie "C"		2
Dotyczące dostępności do przystanków komunikacji miejskiej		
5. Dostępność do środków komunikacji zbiorowej, w odległości do 500 m	1	
6. Do środków komunikacji zbiorowej, w odległości powyżej 1000 m		1
II. Cechy lokalizacji lokalu		
Ze względu na usytuowanie w budynku		
7. Zabudowa zwarta (rozstrzyga położenie największego pokoju)		
• Frontowe	2	
• Od podwórka lub oficyna	0	
8. Wolnostojący budynek wielorodzinny oraz budownictwo osiedlowe	2	
9. Wolnostojący budynek jedno lub dwurodzinny	3	
Dotyczące położenia na kondygnacji		
10. Na parterze i I piętrze	1	
11. Na II piętrze	0	
12. Na III piętrze i wyżej bez windy, w suterenie		1
III. Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia lokalu		
Dotyczące wyposażenia lokalu		
13. W.C. do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		1
14. W.C. z dojściem drogą zewnętrzną; w.c. poza budynkiem		2
15. W centralną ciepłą wodę	1	
16. W ciepłą wodę z urządzeń gazowych lub elektrycznych	0	
17. Brak wody w lokalu		2

Dotyczące ogrzewania lokalu i oświetlenia naturalnego		
18.Lokal ogrzewany c.o., elektrycznie, gazowo	0	
19.Lokal ogrzewany piecami węglowymi		2
20.Brak ogrzewania (nie przysługuje w przypadku usunięciu ogrzewania przez najemcę)		4
21.Pokoje nasłonecznione od strony południowej, pld.-wsch., pld.-zach.	2	
Dotyczące stanu lokalu z przyczyn obiektywnie niezależnych od najemcy		
22.Zagrzybienie		3
23.Zawilgocenie, zaciekanie		1
24.Niedoświetlenie światłem naturalnym ($F_o : F_p < 1/8$ tj. od 0,125)		1

IV. Stan techniczny budynku:		
25.Wymagający wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej		5%
26.Wymagający wymiany instalacji elektrycznej		5%
27.Wymagający wymiany instalacji grzewczej		5%
28.Istnieje zagrożenie życia lub zdrowia ustalone decyzją nadzoru budowlanego		30%

**INSTRUKCJA
DO WYPEŁNIANIA KWESTIONARIUSZA DOTYCZĄCEGO USTALENIA
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ**

I. ZASADY OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU.

1. Kwestionariusz zamieszczony w załączniku 1A wypełniany jest na podstawie tabeli z załącznika 1B. Wartości punktów wpisuje się do kolumny 3 tego kwestionariusza.
2. Dla każdego lokalu ustala się poszczególne cechy wyszczególnione w kolumnie 1. Zaliczenie położenia budynku do odpowiedniej strefy należy dokonać w oparciu o Załącznik 1D.
3. W poz. 7 - o punktacji rozstrzyga położenie największego pokoju.
4. Pozycja 8 dotyczy budynków wielorodzinnych, również budownictwa osiedlowego (bloki – punktowce, galeriowce, klatkowce, korytarzowce).
5. W pozycjach 10 i 12 o ile w przypadku mieszkań występują różne poziomy podłogi (suterena i niski parter) dla ustalenia punktacji przyjmujemy poziom najniższy.
6. W pozycji 24 oceniając niedoświetlenie naturalne uwzględnia się stosunek $F_o: F_p < 1/8$, dla największego pomieszczenia, gdzie:
 F_o - oznacza powierzchnię okien, liczoną w świetle ościeżnic,
 F_p - powierzchnię podłogi .
7. W przypadku złego stanu technicznego budynku - do czasu usunięcia nieprawidłowości - obniża się stawkę czynszu.

Obniżenia stawki czynszowej ze względu na ulepszenia w lokalu wykonane na koszt najemcy, dokonywane są na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

GRANICE STREF

Strefa „S” - specjalna

- zamyka się w obrębie Plant i ulic Świętego Idziego i Podzamcze.

Strefa „A” - miejska

-zamyka się w następujących obrębach:

1. Od skrzyżowania Al. 29 Listopada z ul. Lublańską i dalej ul. Lublańską do Ronda Polsadu, następnie ul. Młyńską do Ronda Młyńskiego i dalej ulicą Pilotów w kierunku ul. Ułanów, następnie ulicą Ułanów do skrzyżowania z ul. Mogiłą i dalej ulicą Mogiłą w kierunku Ronda Mogińskiego do przecięcia z rzeką Białuchą, rzeką Białuchą do rzeki Wisły. Dalej biegnie brzegiem rzeki Wisły w kierunku zachodnim do mostu kolejowego przy ul. Podgórskiej, następnie wzdłuż torów kolejowych do Al. Powstańców Wielkopolskich, dalej Al. Powstańców Wielkopolskich, Al. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ul. Kamińskiego. Dalej ul. Kamińskiego, ul. Konopnickiej do rzeki Wilgi, następnie wzdłuż rzeki Wilgi do ul. Koberzyńskiej, dalej ulicą Koberzyńską do skrzyżowania z ul. Kapelanką, wzdłuż ul. Kapelanki do skrzyżowania z ul. Monte Cassino, następnie ul. Generała Zielińskiego do Mostu Zwierzynieckiego. Dalej wzdłuż rzeki Wisły do ujścia rzeki Rudawy, wzdłuż rz. Rudawy do przecięcia z Al. Marszałka Focha, następnie Al. Marszałka Focha do Al. 3 Maja, dalej Al. 3 Maja do skrzyżowania z ul. Piastowską, ul. Piastowską do skrzyżowania z Al. Armii Krajowej, dalej wzdłuż Al. Armii Krajowej do skrzyżowania z torami kolejowymi i dalej wzdłuż torów kolejowych w kierunku wschodnim do wiaduktu kolejowego nad ul. Wrocławską, następnie wzdłuż ul. Wybickiego, ulicą Bratysławską do ul. Prądnickiej i dalej ul. Prądnicką do skrzyżowania z ul. Opolską. Następnie ulicą Opolską i ulicą Lublańską do skrzyżowania z Al. 29 Listopada.

2. Od skrzyżowania ul. Generała Okulickiego z Al. Generała Andersa, wzdłuż ul. Generała Okulickiego do skrzyżowania z ul. Fatimską, następnie ul. Fatimską do skrzyżowania z ul. Kocmyrzowską i dalej ul. Kocmyrzowską do ul. Bulwarowej, wzdłuż ul. Bulwarowej, ul. Klasztorną do skrzyżowania z ul. Sieroszewskiego, następnie ul. Sieroszewskiego w kierunku Placu Centralnego obejmując os. Centrum E, dalej Al. Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego i dalej Al. Pokoju do ul. Nowohuckiej, następnie ul. Nowohucką, ul. Stelli-Sawickiego do skrzyżowania z Al. Generała Bora-Komorowskiego, dalej Al. Generała Bora-Komorowskiego do ul. Generała Okulickiego.

Strefa "B"

Obejmuje ulice i place poza strefami S, A i C

Strefa „C”

Obszar znajdujący się po wschodniej stronie granicy wyznaczonej ulicami Kocmyrzowską od granicy miasta do skrzyżowania z ulicą Grębałowską, dalej ulicami Grębałowską, Karola Darwina, Blokową, Mrozową, Ujastek, Igołomską, Kopaniec, Powiatową, Na Niwach, wzdłuż rzeki Dłubni, do rzeki Wisły i rzeką Wisłą do granicy miasta.

Załącznik 1E

STAWKI CZYNSZU DLA DANEJ KATEGORII LOKALU, OKREŚLONEJ ILOŚCIĄ PUNKTÓW

Suma punktów od – do	Kategoria lokalu	Stawka czynszu w (zł)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
- 9 i <	1	2,45
-8; -7	2	2,62
-6; -5	3	2,80
-4; -3	4	2,97
-2; -1	5	3,15
0; 1	6	3,32
2; 3	7	3,50
4; 5	8	3,67
6; 7	9	3,85
8 i >	10	4,02