ZARZĄDZENIE NR 1154/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27 maja 2009 r.

w sprawie zasad wynajmowania przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i 2, art. 35 ust 1, 1a i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami), art. 70^1-70^4 ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie § 2 ust. 5 lit. d Uchwały Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal (Dz. U. Woj. Mał. z dnia 12 marca 2008 r. Nr 175 poz. 1011) zarządza się, co następuje:

§ 1

Dla potrzeb niniejszego zarządzenia przez:

1) realizowanie świadczeń zdrowotnych - należy rozumieć wykonywanie zawodu medycznego,
2) osobę wykonującą zawód medyczny - należy rozumieć osobę zawodowo udzielającą świadczeń zdrowotnych bezpośrednio w stosunku do pacjenta lub osobę wykonującą czynności laboratoryjno – techniczne na zlecenie lekarza, które tylko pośrednio służą udzielaniu świadczeń zdrowotnych przez lekarzy lub asystują przy udzielaniu takich świadczeń, a także pracodawcę zatrudniającego osobę wykonującą zawód medyczny,
3) wykonywanie zawodu medycznego - należy rozumieć również prowadzenie przez osobę wykonującą zawód medyczny prac badawczych w dziedzinie ochrony lub promocji zdrowia oraz nauczanie danego zawodu medycznego,
4) lokal – należy rozumieć lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczony na realizację świadczeń zdrowotnych,

5) powierzchnię wspólną budynku - należy rozumieć powierzchnię która nie służy do wyłącznego użytku jednego podmiotu,
6) uchwałę – należy rozumieć Uchwałę Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal,
7) aukcję celową – należy rozumieć aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest ograniczona pod względem przedmiotowym,
8) przetarg celowy - należy rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest ograniczony pod względem przedmiotowym,
9) stawkę czynszową netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towaru i usług VAT,
10) koszty eksploatacyjne – należy przez to rozumieć koszty obciążające wynajmującego, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku. W przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych koszty eksploatacyjne stanowią sumę zaliczki eksploatacyjnej, remontowej oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w lokalu,
11) organizatorze – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie,
12) wynajmującego – należy rozumieć Gminę Miejską Kraków, reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych.
13) pojedynczy gabinet – należy przez to rozumieć lokal składający się z jednego pomieszczenia wraz z przynależnymi pomieszczeniami: sanitarnymi, gospodarczymi, poczekalnią.

§ 2

Lokale wymienione w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia stanowią bazę lokalową przeznaczoną na realizację świadczeń zdrowotnych.

§ 3

1. Prezydent Miasta Krakowa może powiększyć bazę lokalową, o której mowa w § 2 na uzasadniony wniosek Okręgowej Izby Lekarskiej oraz Okręgowej Izby Pielęgniarek i Położnych.
2. Powiększenie bazy lokalowej, o której mowa w § 2, następuje w drodze stosownego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Dostosowanie lokali, o których mowa w § 2, do obowiązujących przepisów sanitarnych i techniczno - budowlanych następuje na koszt najemcy bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów, zarówno w trakcie trwania umowy najmu jak i po okresie jej obowiązywania.

§ 4

1. Umowę najmu lokalu zawiera się:
   1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

2) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony do 3 lat,
3) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
4) na wniosek dotychczasowego najemcy, na dalszy okres, bądź na czas nieoznaczony po umowie zawartej na czas oznaczony o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal.

2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu postanowień uchwały oraz zapotrzebowania lokalnej społecznej na świadczenia medyczne realizowane dotychczas w danym lokalu.
3. Umowy najmu, o których mowa w ust. 1 mogą zostać wypowiedziane z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku wygaśnięcia kontraktu zawartego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub jego nie przedłużenia na kolejny okres.
4. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 5

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszową netto z tytułu najmu lokali, w których wykonywane są świadczenia zdrowotne w ramach powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego w wysokości 4,70 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Stawka określona w ust. 1 nie dotyczy lokali, których stawkę czynszu najmu ustalono w trybie aukcji celowej lub przetargu celowego przeprowadzonych po dniu 20 maja 2004 roku.
3. Oprócz czynszu za najem lokalu ustalonego na podstawie niniejszego zarządzenia najemca zobowiązany jest uiszczać wynajmującemu:
   1) zaliczki tytułem wniesienia opłat niezależnych od właściciela, w wysokości określonej każdorazowo w fakturze, na podstawie danych uzyskanych od zarządcy budynku. Wpłacone zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez zarządcę budynku,
   2) podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późniejszymi zmianami), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
4. Stawkę czynszową, o której mowa w ust. 1 obniża się następująco:
   1) dla lokali położonych w całości lub w części w piwnicach, które wykorzystywane są jako magazyny lub archiwa obniża się o 50%,
   2) dla korytarzy, schodów i innych pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni wspólnych budynku obniża się o 25 %.
5. Stawka czynszowa nie może być niższa niż koszty eksploatacyjne.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, do wykonywania bieżących remontów, bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów oraz rozliczenia ich z wynajmującym obejmujących następujące prace:
   1) malowanie pomieszczeń,
   2) naprawa tynków, ścian i sufitów,
   3) wykonywanie napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
   4) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

5) naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach w których są zamontowane,
6) bieżąca konserwacja i remonty stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
7) naprawa i wymiana elementów ślusarki budowlanej,
8) wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, z wyłączeniem wymiany przewodów,
9) konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
10) usuwanie uszkodzeń bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych (akumulacyjnych),
11) naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez wynajmującego, lub na jego koszt - także jego wymiana,
12) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.

2. Remonty nie wymienione w ust. 1 są realizowane na podstawie przepisów określonych w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przez najemców remontów lokali użytkowych zaliczanych do zasobu lokalowego przeznaczonego na realizowanie świadczeń zdrowotnych.
3. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu do:
   1) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
   2) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
   3) przestrzegania zasad współżycia społecznego,
   4) przestrzegania regulaminu porządku domowego (dotyczy lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych).

§ 7

1. Podmiot uprawniony do zawarcia umowy najmu zobowiązany jest najpóźniej przed dniem zawarcia umowy najmu do wpłacenia wynajmującemu kaucji w wysokości 300% czynszu netto, którą w przypadku nie uiszczenia przez najemcę należności wynikających z zawartej umowy, wynajmujący zaliczy na poczet powstałych zaległości. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu.
2. Wpłacona kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
3. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w ust. 1 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek wynajmującego.
4. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona najemcy w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Do umów najmu lokali wykorzystywanych na działalności określone w pkt 1 i 2 załącznika nr 2 do niniejszego zarządzenia stanowiącego tabelę stawek czynszowych

netto za 1 m² stanowiących minimalne stawki wywoławcze netto w aukcji celowej na najem lokali zaliczonych do bazy lokalowej przeznaczonej na realizację świadczeń zdrowotnych, nie stosuje się obowiązku wpłacenia kaucji.

§ 8

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę najemcy na podnajęcie części lokali, o których mowa w § 2, nie więcej niż 50% powierzchni lokalu, na potrzeby związane z realizowaniem świadczeń zdrowotnych wykonywanych w lokalu.
2. W przypadku najmu pojedynczych gabinetów dopuszcza się możliwość podnajmu 100% powierzchni gabinetu.
3. Minimalna stawka czynszowa podnajmu jest ustalana zgodnie ze stawkami określonymi w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia, obowiązującym w dniu zawarcia umowy podnajmu, odpowiednio dla rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę i nie może być niższa od stawki obowiązującej najemcę.
4. Najemca zobowiązany jest do odprowadzania na rachunek wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu.
   Do przychodu, o którym mowa w zdaniu pierwszym zalicza się wszelkie przychody najemcy, w szczególności podnajmu, sponsoringu, świadczenia usług marketingowych, administracyjnych i innych nie nazwanych.
5. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części.
6. Zmiana funkcji lokalu użytkowego w całości lub w części jest niedopuszczalna.
7. Najemca nie może zmienić w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu.
8. Wzór aneksu do umowy najmu lokalu w sprawie wyrażania zgody na podnajem lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanowi załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenia w lokalu. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonania prac, o których mowa w § 6 ust. 1.
2. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu w tym bieżących remontów, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego ustaniu. Wynajmujący może jednak wyrazić zgodę na rozliczenie remontów i ulepszeń lokalu na podstawie przepisów określonych w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przez najemców remontów lokali użytkowych zaliczanych do zasobu lokalowego przeznaczonego na realizowanie świadczeń zdrowotnych.
3. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszeń lokalu bez zgody wynajmującego, najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

§ 10

1. Wolne lokale użytkowe wchodzące w skład bazy lokalowej, o której mowa w § 2 przeznacza się do wynajęcia w trybie aukcji celowej na realizację świadczeń zdrowotnych wymienionych w pkt 1 i 2 tabeli określonej w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.
2. Na lokale nie wynajęte w aukcji, o której mowa w ust. 1, przeprowadza się drugą aukcje celową na wszystkie rodzaje działalności wymienione w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.
3. Licytację stawki czynszowej netto rozpoczyna się od najwyższej ze zgłoszonych ofert, która nie może być jednak niższa niż aktualna w dacie aukcji stawka czynszowa netto określona w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia. Przez stawkę czynszową z załącznika nr 2 do niniejszego zarządzenia rozumie się stawkę właściwą dla danego rodzaju działalności zgłoszonej przez któregokolwiek z oferentów (nawet jeżeli po złożeniu oferty odstąpił od uczestnictwa w aukcji lub przetargu), która byłaby najwyższą stawką czynszową netto.
4. W przypadku, gdy dany lokal nie zostanie wynajęty w organizowanych w tym celu dwóch aukcjach celowych, dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przetargu celowego. W przypadku przetargu celowego stawkę wywoławczą określa organizator.
5. W przetargu celowym warunkiem przyjęcia oferty jest zaoferowanie wyższej stawki czynszowej netto, niż wskazana przez organizatora przetargu celowego.
6. Podstawowym kryterium wyboru oferty w przetargu celowym jest wysokość zaoferowanej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
   W przypadku zaoferowanych równych stawek czynszowych kolejnymi kryteriami wyboru oferty w przetargu celowym są kolejno:
   1) deklarowana wysokość nakładów na przeprowadzenie prac remontowych w lokalu,
   2) deklarowana wysokość nakładów na ulepszenia w lokalu.

§ 11

Stawki czynszowe netto, o których mowa w niniejszym zarządzeniu podlegają corocznej narastającej waloryzacji, rozpoczynając od 1 lutego każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 12

Aukcje celowe i przetargi celowe są organizowane zgodnie z właściwym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych przy uwzględnieniu postanowień niniejszego zarządzenia.

§ 13

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia do aukcji celowej lokalu zajętego, bez konieczności jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika do czasu rozstrzygnięcia aukcji, w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę

i jednoczesnego przeznaczenia lokalu do wynajęcia w aukcji celowej na wykonywanie dotychczasowego rodzaju działalności.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na użytkowanie lokalu przez dotychczasowego najemcę do dnia przejęcia lokalu przez nowy podmiot wyłoniony w drodze aukcji celowej.

§ 14

1. W przypadku zmian organizacyjno – prawnych po stronie najemcy prowadzących do zmiany podmiotu umowy, wynajmujący zobowiązany jest ogłosić aukcję celową na najem lokalu na zasadach wynikających z niniejszego zarządzenia.
2. Dopuszcza się zawarcie umowy bez przeprowadzenia aukcji celowej w razie spełnienia następujących warunków:
   1) zgłoszenie wynajmującemu zamiaru dokonania zmian, o których mowa w ust. 1 w formie pisemnej co najmniej na 30 dni przed ich dokonaniem,
   2) przedłożenia oświadczenia nowo powstałego podmiotu lub porozumienia zawartego między nowo powstałymi podmiotami, co do dalszego sposobu użytkowania lokalu, przy zachowaniu dotychczasowego rodzaju świadczeń zdrowotnych prowadzonych w lokalu.

§ 15

Prezydent Miasta Krakowa może postanowić w drodze odrębnego zarządzenia o innym przeznaczeniu lokali wchodzących w skład bazy lokalowej, o której mowa § 2.

§ 16

Stawki czynszowe określone w Załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia - "Tabela stawek czynszowych netto za 1 m^2 stanowiących minimalne stawki wywoławcze netto w aukcji celowej na najem lokali użytkowych zaliczonych do bazy lokalowej przeznaczonej na realizację świadczeń zdrowotnych" - mają zastosowanie do wszystkich lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 17

W sprawach dotyczących gospodarowania lokalami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonymi do prowadzenia gabinetu profilaktyki zdrowotnej i pomocy przedlekarskiej w ramach medycyny szkolnej stosuje się przepisy Zarządzenia Nr 1138/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie zasad organizacji medycyny szkolnej w samorządowych szkołach podstawowych, gimnazjach i szkołach ponadgimnazjalnych na terenie Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2009.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszym zarządzeniem stosuje się odpowiednio postanowienia uchwały oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy

Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych przy uwzględnieniu postanowień niniejszego zarządzenia.

§ 19

Prezydent Miasta Krakowa w uzasadnionych przypadkach może w drodze zarządzenia odstąpić od poszczególnych postanowień niniejszego zarządzenia, podając przyczyny ich niezastosowania.

§ 20

Wynajmujący obowiązany jest w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia niniejszego zarządzenia do dostosowania obowiązujących umów najmu do wzoru umowy określonej w załączniku nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 21

Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia będą rozpatrywane na zasadach z niego wynikających.

§ 22

Traci moc Zarządzenie Nr 839/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

§ 23

Ilekroć w innych zarządzeniach Prezydenta Miasta Krakowa jest mowa o Zarządzeniu Nr 839/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych, rozumie się przez to odpowiednie przepisy niniejszego zarządzenia.

§ 24

1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, Dyrektorowi Biura Ds. Ochrony Zdrowia oraz Dyrektorowi Wydziału Edukacji.
2. Koordynatorem wykonania zarządzenia ustala się Dyrektora Biura Ds. Ochrony Zdrowia.

§ 25

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /