

ZARZĄDZENIE NR 1744/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27.07.2020r.

w sprawie ustalania wysokości czynszu i ustalania wysokości odszkodowania za zajmowane bez tytułu prawnego lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 2 ust. 1 pkt 4, art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1, art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Stawki czynszu brutto za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokali.

2. Stawki czynszu brutto za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przejmowane na własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu, określonej w załączniku Nr 5 do niniejszego zarządzenia. Do naliczenia odszkodowania za zajmowane bez tytułu prawnego lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, przejmowane na własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio.

3. Wysokość odszkodowania brutto za zajmowane bez tytułu prawnego lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki ustala się w wysokości 100% czynszu, jaki by obowiązywał, gdyby umowa nie wygasła, zgodnie z załącznikiem Nr 5 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Szczegółowe zasady ustalania liczby punktów i wysokości stawki czynszu brutto za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki określają załączniki do niniejszego zarządzenia oznaczone od Nr 1 do Nr 5.

§ 3. Od 1 lipca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. obniża się stawki czynszu brutto lub odszkodowania brutto za lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki do stawki 4,81 zł/m² brutto.

§ 4. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie i Dyrektorowi Wydziału Kultury i Dziedzictwa Narodowego Urzędu Miasta Krakowa.

2. Koordynatorem ustala się Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego Urzędu Miasta Krakowa.

§ 5. Tracą moc zarządzenia:

1) Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 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, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;

2) Nr 788/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 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, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;

3) Nr 280/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 lutego 2010 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 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, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z późn. zm.;

4) Nr 1834/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu i ustalania wysokości odszkodowania za zajmowane bez tytułu prawnego lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z późn. zm.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 1 lipca 2020 r.

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

KWESTIONARIUSZ DOTYCZĄCY USTALENIA
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU

Lokal nr _____ w budynku nr _____ przy ulicy _____

o pow. użytkowej _____

Użytkownik _____

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 użytkownika	
	Razem punktów	
	Stawka za 1 m ² pow. lokalu wg tab. zamieszczonej w załączniku Nr 5	
	Stawka ustalona dla danego lokalu	

Klasyfikacji dokonał:

Przedstawiciel wynajmującego:

Do wiadomości:

(Imię i nazwisko)

(Podpis)

(Podpis użytkownika)

Kraków, dnia _____

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

**WARTOŚĆ PUNKTOWA CECH UWZGLĘDNIANYCH PRZY OCENIE WARTOŚCI
UŻYTKOWEJ LOKALU**

I. Cechy lokalizacji budynku	+	-
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
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 budynku		
7. Zabudowa zwarta (rozstrzyga położenie największego pomieszczenia)		
• Frontowe	2	
• Od podwórka lub oficyna	0	
8. Wolno stojący budynek wielorodzinny oraz budownictwo osiedlowe	2	
9. Wolno stojący 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. Centralna ciepła woda	1	

16. Ciepła woda 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. Brak ogrzewania (nie przysługuje w przypadku usunięcia urządzenia przez użytkownika)		4
20. Pokoje nasłonecznione od strony południowej, płd.-wsch., płd.-zach.	2	
Dotyczące stanu lokalu z przyczyn obiektywnie niezależnych od użytkownika		
21. Zagrzybienie		3
22. Zawilgocenie, zaciekanie		1
23. Niedoświetlenie światłem naturalnym ($F_o : F_p < 1/8$ tj. od 0,125)		1

Załącznik Nr 3
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

INSTRUKCJA
DO WYPEŁNIANIA KWESTIONARIUSZA DOTYCZĄCEGO USTALENIA
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU

I. ZASADY OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU.

1. Kwestionariusz zamieszczony w załączniku Nr 1 wypełniany jest na podstawie tabeli z załącznika Nr 2. Wartości punktów wpisuje się do kolumny 3 tego kwestionariusza.
2. Dla każdego lokalu ustala się poszczególne cechy wyszczególnione w kolumnie 2. Zaliczenia położenia budynku do odpowiedniej strefy należy dokonać w oparciu o załącznik Nr 4.
3. Pozycja 8 dotyczy budynków wielorodzinnych, również budownictwa osiedlowego (bloki – punktowce, galeriowce, klatkowce, korytarzowce).
4. W pozycjach 10 i 12 o ile w przypadku lokalu występują różne poziomy podłogi (suterena i niski parter) dla ustalenia punktacji przyjmujemy poziom najniższy.
5. W pozycji 23 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 – oznacza powierzchnię podłogi.

(Imię i nazwisko)

(Podpis)

Kraków, dnia _____

GRANICE STREF

Strefa „S” - specjalna

Zamyka się w obrębie Plant i ul. Podzamcze na odcinku od ul. Bernardyńskiej do ul. Straszewskiego.

Strefa „A” - miejska

W obszarze Dzielnic I, II i III granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania Alei 29 Listopada z torami kolejowymi przy ul. Zaułek Wileński, wzdłuż torów kolejowych do ul. Mogilskiej i dalej w kierunku południowo-wschodnim do Alei Pokoju, Aleją Pokoju do rzeki Białuchy, rzeką Białuchą do rzeki Wisły. Dalej biegnie brzegiem rzeki Wisły w kierunku zachodnim do Mostu Dębnickiego, następnie Alejami: Zygmunta Krasińskiego, Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego, 29 Listopada.

W obszarze Dzielnic V, VI i VII granica strefy zamyka się w obrębie:

od ul. Armii Krajowej z torami kolejowymi relacji Kraków-Trzebinia biegnącymi poza ul. Złoty Róg i dalej w kierunku wschodnim przez skrzyżowania z ul. Doktora Twardego, ul. Prądnicką i Aleją 29 Listopada, dalej Alejami: 29 Listopada, Juliusza Słowackiego, Adama Mickiewicza, Zygmunta Krasińskiego do Mostu Dębnickiego, dalej Bulwarem Rodła do rzeki Rudawy i jej brzegiem do Alei Marszałka Ferdinanda Focha, następnie Aleją Marszałka Ferdinanda Focha wzdłuż Błoń do skrzyżowania z Aleją 3 Maja. Następnie Aleją 3 Maja do ul. Piastowskiej, ul. Piastowską do ul. Armii Krajowej, wzdłuż ul. Armii Krajowej do wiaduktu kolejowego.

W obszarze Dzielnic XIV, XVI i XVIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Izydora Stella-Sawickiego z ul. gen. Leopolda Okulickiego i dalej ul. gen. Leopolda Okulickiego do rzeki Dłubni, wzdłuż rzeki Dłubni do skrzyżowania ul. Kocmyrzowskiej z ul. Stadionową, ul. Kocmyrzowską, ul. Bulwarową, ul. Klasztorną do ul. Wacława Sieroszewskiego, ul. Wacława Sieroszewskiego do Placu Centralnego im. Ronalda Reagana, dalej Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego i dalej Aleją Pokoju do ul. Nowohuckiej, ul. Nowohucką, ul. Stanisławy Wysockiej w kierunku zachodnim do Alei Jana Pawła II, następnie drogą wewnętrzną biegnącą do ul. Mieczysława Medveckiego i dalej do ul. Izydora Stella-Sawickiego.

W obszarze Dzielnic VIII i XIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Szwedzkiej z ul. Tyniecką, wzdłuż brzegu rzeki Wisły w kierunku wschodnim do wiaduktu kolejowego za Mostem Powstańców Śląskich, następnie wzdłuż torów kolejowych do wiaduktu na ul. Wielickiej, dalej torami do ul. Henryka Kamińskiego, ul. Henryka Kamińskiego do Ronda Antoniego Matecznego, ul. Rozdroże do ul. Kapelanka, dalej ul. Kapelanka, ul. Adolfa Nowaczyńskiego, ul. Praską i ul. Szwedzką do ul. Tynieckiej.

Strefa „B”- przejściowa

Obejmuje ulice i place poza strefami „S”, „A” i „C”.

Strefa „C” - peryferyjna

Obszar znajdujący się po wschodniej stronie granicy wyznaczonej ulicami Kocmyrzowską od granicy miasta do skrzyżowania z ul. 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 Nr 5.....
do Zarządzenia Nr.....
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

STAWKI CZYNSZU DLA DANEJ KATEGORII LOKALU

Suma punktów od - do	Kategoria lokalu	Stawka czynszu brutto w (zł)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
-9 i <	1	4,81
-8; -7	2	5,13
-6; -5	3	5,48
-4; -3	4	5,62
-2; -1	5	6,18
0; 1	6	6,50
2; 3	7	6,85
4; 5	8	7,19
6; 7	9	7,55
8 i >	10	7,87