

ZARZĄDZENIE NR 189/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 stycznia 2026 r.

w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków i lokali wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy oraz ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 7 ust. 1, art. 8 pkt 1, i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) w związku z Rozdziałem III Działem III Oddziałem I, II oraz załącznikami nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do uchwały nr XLIV/902/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz., 8186), zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w tym również za lokale wynajmowane do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiące jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy, z zastrzeżeniem §2, ustala się według kategorii, na podstawie wartości punktowej zgodnie z załącznikami nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 stanowiącym załącznik do uchwały nr XLIV/902/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2025 r.

2. Punkty, które uzyskał lokal mieszkalny, sumuje się zgodnie z Instrukcją i wpisuje do Kwestionariusza, o których mowa w załączniku nr 1 do zarządzenia.

3. Wysokość stawek czynszu dla danej kategorii lokalu mieszkalnego określa załącznik nr 2 do zarządzenia.

§ 2. 1. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny lokalu w wysokości 2,98 zł/m².

2. Ustala się stawkę czynszu za tymczasowe pomieszczenie w wysokości 2,98 zł/m².

3. Ustala się wysokość wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego w wysokości sumy zaliczki eksploatacyjnej oraz zaliczki remontowej, jaką zobowiązana jest uiszczać Gmina Miejska Kraków w danej wspólnocie mieszkaniowej z jej udziałem.

§ 3. Traci moc zarządzenie nr 3329/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz w tymczasowych pomieszczeniach wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków i lokalach wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy oraz ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 4. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się kierującym właściwymi podmiotami wykonującymi funkcję wynajmującego i Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa.

2. Koordynatorem ustala się Wydział Mieszkalnictwa.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Aleksander Miszański

Załącznik nr 1
do zarządzenia nr 189/2026
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

KWESTIONARIUSZ DOTYCZĄCY USTALENIA WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

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	Uciążliwość lokalizacji	
3	Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej	
	Cechy lokalizacji mieszkania	
4	Usytuowanie w budynku	
5	Wejście do mieszkania	
6	Położenie na kondygnacji	
7	Komunikacja wewnątrz budynku	
8	Uciążliwość wewnątrz budynku	
	Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania	
9	Samodzielność mieszkania	
10	Wyposażenie mieszkania	
11	Dodatkowe pomieszczenia	
12	Wysokość mieszkania	
13	Wyposażenie w media	
14	Ogrzewanie mieszkania	
15	Utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne	
16	Stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy	
	Razem punktów	
	Stawka za 1 m ² pow. mieszkania wg tab. zamieszczonej w załączniku nr 2	
17	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 _____

INSTRUKCJA
DO WYPEŁNIANIA KWESTIONARIUSZA DOTYCZĄCEGO USTALENIA
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

ZASADY OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA.

1. Kwestionariusz wypełniany jest na podstawie tabeli z załącznika nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030. Wartości punktów wpisuje się do kolumny 3 kwestionariusza.
2. Dla każdego mieszkania ustala się poszczególne cechy wyszczególnione w kolumnie 2. Zaliczenie położenia budynku do odpowiedniej strefy należy dokonać w oparciu o załącznik nr 3 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030.
3. Uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy określa się na podstawie wykazu ulic o dużym natężeniu ruchu, zamieszczonego w załączniku nr 4 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030. Punkty ujemne za uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy oraz kolejowy, tramwajowy przyznaje się dla lokalu mieszkalnego, którego okno lub ściana szczytowa z co najmniej jednego pokoju znajdują się bezpośrednio przy źródle uciążliwości – w odległości nie większej niż podana w poz. 5-9 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030. Dotyczy to również mieszkań, których okna wychodzą na ulice przylegające do arterii, z zachowaniem przyjętych odległości. Jedna z poz. 5-7 może podlegać sumowaniu z poz. 8 i 9.
4. W poz. 12 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 – o punktacji rozstrzyga położenie największego pokoju. Przez ciasne podwórko należy rozumieć przestrzeń zamkniętą co najmniej z trzech stron. Punkty ujemne przyznawane są w sytuacji, gdy odległość do sąsiedniego budynku (ściany) jest mniejsza od 10 m na wysokości okien punktowanego lokalu mieszkalnego.
Pozycja 13 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 dotyczy budynków wielorodzinnych, również budownictwa osiedlowego (bloki – punktowce, galeriowce, klatkowce, korytarzowce).
5. W poz. 17 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 - jeżeli zaliczamy punkty ujemne za wejście do mieszkania bezpośrednio z poziomu terenu - bez przejścia przez pomieszczenie pośrednie (klatkę schodową) to nie naliczamy punktów dotyczących komunikacji wewnątrz budynku.
6. W pozycji 19 i 20 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 o ile w przypadku mieszkań występują różne poziomy podłogi (suterena i niski parter) dla ustalenia punktacji przyjmujemy poziom najniższy.
7. Pozycje 24 i 25 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 podlegają sumowaniu.

8. Dla mieszkań usytuowanych na parterze nie nalicza się punktów za windę w budynku.
9. Pozycje 28-33 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 podlegają sumowaniu.
10. Pozycje 35-38 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 podlegają sumowaniu. Za wspólną używalność łazienki i w.c. łączna punktacja wynosi „2 pkt” – niezależnie od tego czy znajdują się w jednym czy w dwóch pomieszczeniach.
11. Pozycje 39-46 i 47-49 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 podlegają sumowaniu.
W pozycji 48 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 przyznaje się „2 pkt” niezależnie od liczby przynależnych do mieszkania loggii, tarasów i balkonów.
12. Jedna z poz. 53-56 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 podlega sumowaniu z poz. 57 lub 58.
13. Jedna z poz. 62-64 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 może podlegać sumowaniu z poz. 65-67.
W pozycji 65 i 71 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 ustala się punkty w zależności od położenia największego pokoju.
W poz. 66 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 bierze się pod uwagę modernizację centralnego ogrzewania umożliwiającą automatyczną regulację temperatury w poszczególnych mieszkaniach.
14. Pozycje 68-71 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 mogą podlegać sumowaniu. Punkty ujemne w poz. 68-71 nalicza się do czasu usunięcia przyczyny.
W pozycji 70 oceniając niedoświetlenie naturalne uwzględnia się stosunek
 $F_o: F_p < 1/8$, dla największego pokoju, gdzie:
 F_o -oznacza powierzchnię okien, liczoną w świetle ościeżnic,
 F_p -oznacza powierzchnię podłogi .
15. Pozycja 71 w załączniku nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 – zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki – punkt ujemny przyznaje się w przypadku gdy mieszkanie nie spełnia wymogów określonych w § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj.:
Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i

21 września) w godzinach 8⁰⁰ – 16⁰⁰, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7⁰⁰ – 17⁰⁰.

16. W przypadku złego stanu technicznego budynku - do czasu usunięcia nieprawidłowości - obniża się stawkę czynszu - część IV załącznika nr 5 do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030.

Nie stosuje się łącznie obniżenia za brak gazu i zły stan instalacji (dotyczy budynków, w których odłączono gaz).

Załącznik nr 2
do zarządzenia nr 189/2026
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

STAWKI CZYNSZU DLA DANEJ KATEGORII LOKALU MIESZKALNEGO,
OKREŚLONEJ LICZBĄ PUNKTÓW

Suma punktów od - do	Kategoria mieszkania	Stawka czynszu w (zł)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>
-25 i <	1	6,64
-24; -23	2	6,64
-22; -21	3	6,64
-20; -19	4	6,64
-18; -17	5	7,41
-16; -15	6	8,10
-14; -13	7	8,86
-12; -11	8	9,59
-10; -9	9	10,36
-8; -7	10	11,05
-6; -5	11	11,81
-4; -3	12	12,11
-2; -1	13	13,31
0; 1	14	14,00
2; 3	15	14,76
4; 5	16	15,50
6; 7	17	16,26
8 i >	18	16,96