

**ZARZĄDZENIE NR 3221/11
PREZYDENTA WROCŁAWIA
z dnia 6 grudnia 2011 r.**

w sprawie wytycznych do ustalania wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław oddawanych w najem w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawki miesięcznego czynszu za najem 1 m² lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław, zwane w dalszej części zarządzenia stawkami miesięcznego czynszu, które określone są w załączniku do niniejszego zarządzenia, z zastrzeżeniem § 2.
2. Stawki miesięcznego czynszu różnicuje się w zależności od strefy, w której lokal jest położony, i rodzaju prowadzonej działalności (branży).
3. Stawki miesięcznego czynszu nie obejmują podatku VAT, który doliczony zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawki miesięcznego czynszu nie obejmują opłat z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu.
5. Stawki miesięcznego czynszu stanowią podstawę do ustalania ostatecznej wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych i stosuje się je:
 - 1) do ustalania minimalnego miesięcznego czynszu do negocjacji ostatecznej wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych oddawanych w najem w trybie bezprzetargowym;
 - 2) do ustalania wywoławczej kwoty miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych oddawanych w najem w drodze przetargu;
 - 3) do ustalania wysokości należności w przypadku korzystania z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego.

§ 2

1. Stawka miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych substandardowych oraz lokali użytkowych położonych w budynkach oficynowych stanowi 70% stawki miesięcznego czynszu określonej w załączniku do zarządzenia, z wyłączeniem przypadków, gdy lokal użytkowy przeznaczony jest jako pomieszczenie gospodarcze lub pomocnicze dla osób nieprowadzących działalności gospodarczej oraz przypadków, gdy w lokalu jest prowadzona działalność określona w poz. X pkt 2 załącznika do zarządzenia.
2. Za lokal użytkowy substandardowy uznaje się lokal użytkowy, w którym występuje przynajmniej jedna z niżej wymienionych cech:
 - 1) brak przyłącza instalacji elektrycznej do lokalu;

- 2) brak toalety lub źródła wody w lokalu (nie dotyczy lokali w budynkach o charakterze biurowym z dostępem do toalety i źródła wody w pomieszczeniach do wspólnego użytku);
 - 3) brak możliwości zainstalowania źródła ciepła;
 - 4) co najmniej 70% powierzchni lokalu położona jest w suterenie, na poddaszu, kondygnacji podziemnej;
 - 5) co najmniej 70 % powierzchni lokalu ma wysokość poniżej 2,20 m.
3. Stawka miesięcznego czynszu za najem pomieszczeń położonych w kondygnacji podziemnej spełniających funkcję pomieszczeń pomocniczych (w tym magazynów) dla prowadzonej w lokalu działalności stanowi 70 % stawki określonej w załączniku do zarządzenia odpowiedniej dla branży prowadzonej w lokalu, z wyłączeniem działalności wymienionej w poz. X pkt 2.

§ 3

1. Na potrzeby niniejszego zarządzenia ustala się trzy strefy położenia lokali użytkowych:
 - 1) centralną;
 - 2) śródmiejską;
 - 3) peryferyjną.
2. Do strefy centralnej zalicza się część osiedla Stare Miasto ograniczoną ulicami: ul. Piaskową, ul. św. Katarzyny, pl. Dominikańskim, ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Nowy Świat, ul. Grodzką, wraz z tymi ulicami oraz następujące ulice:
 - 1) ul. Świdnicka;
 - 2) pl. Tadeusza Kościuszki;
 - 3) ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego;
 - 4) ul. Tadeusza Kościuszki (od pl. Legionów do ul. Hugona Kołłątaja);
 - 5) ul. Krupnicza;
 - 6) ul. Św. Antoniego;
 - 7) ul. Pawła Włodkowica;
 - 8) ul. Sądowa;
 - 9) pl. Legionów;
 - 10) ul. Rуска (do pl. Jana Pawła II);
 - 11) ul. Św. Mikołaja.
3. Do strefy śródmiejskiej zalicza się:
 - 1) pozostałe ulice Starego Miasta – nie wymienione w ust. 2;
 - 2) wszystkie ulice Śródmieścia;
 - 3) wszystkie ulice Krzyków z wyjątkiem osiedli wymienionych w ust. 4 pkt 1;
 - 4) wszystkie ulice Fabrycznej z wyjątkiem osiedli wymienionych w ust. 4 pkt 2;
 - 5) ulice Psiego Pola:
 - ul. Trzebnicka,
 - ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego,
 - ul. Kleczkowska,
 - al. Kromera.
4. Do strefy peryferyjnej zalicza się:
 - 1) osiedla Krzyków:
Klecina, Partynice, Ołtaszyn, Wojszyce, Brochów, Jagodno, Bieńkowice, Księża Małe, Księża Wielkie, Rakowiec, Bierdzany, Opatowice;
 - 2) osiedla Fabrycznej:
Oporów, Żerniki, Kuźniki, Muchobór Wielki, Strachowice, Osiniec, Jerzmanowo, Złotniki, Jarnołów, Ratyń, Żar, Stabłowice, Maślice, Marszowice, Mokra, Prace Odrzańskie, Leśnica (z wyłączeniem ulicy Średzkiej);
 - 3) na obszarze Psiego Pola:

ulice nie wymienione w ust. 3 pkt 5.

§ 4

1. Ustalając miesięczny czynsz najmu lokalu użytkowego lub należność, o której mowa w § 1 ust. 5 pkt 3, w każdym przypadku, uwzględnia się również wysokość czynszów uzyskiwanych przez Gminę Wrocław na podstawie zawartych wcześniej umów najmu lokali użytkowych o tej samej lub podobnej branży, porównywalnej powierzchni, położonych w tej samej strefie oraz o podobnym usytuowaniu oraz standardzie.
2. W przypadku zawierania kolejnej umowy najmu tego samego lokalu z tym samym podmiotem, wysokość miesięcznego czynszu nie może być niższa od wysokości miesięcznego czynszu ustalonego w poprzedniej umowie najmu, z wyłączeniem przypadków, gdy w lokalu będzie prowadzona działalność określona w poz. X pkt 2 załącznika do zarządzenia.
3. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, wywoławczą kwotę miesięcznego czynszu najmu w drugim przetargu można obniżyć do 50 % w stosunku do kwoty z pierwszego przetargu.
4. Ustalając wysokość miesięcznego czynszu najmu lub wywoławczą kwotę miesięcznego czynszu lub należność, o której mowa w § 1 ust. 5 pkt 3, za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się łączną powierzchnię lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, chociażby nie były one połączone bezpośrednio z lokalem (np. piwnice, magazyny, inne) z zastrzeżeniem § 2 ust. 3.
5. Jeżeli w lokalu użytkowym prowadzonych jest/będzie kilka rodzajów działalności (branż) i są one/będą wydzielone w lokalu w taki sposób, iż możliwe jest ilościowe określenie powierzchni lokalu wykorzystywanej na prowadzenie poszczególnych działalności (branż), czynsz najmu lub wywoławczą kwotę miesięcznego czynszu lub należność, o której mowa w § 1 ust. 5 pkt 3 ustala się uwzględniając stawki dla poszczególnych branż i powierzchnie wykorzystywane na ich prowadzenie. W przeciwnym wypadku ustalając miesięczny czynsz najmu lub wywoławczą kwotę miesięcznego czynszu lub należność, o której mowa w § 1 ust. 5 pkt 3 - dla całej powierzchni lokalu przyjmuje się stawkę czynszową właściwą dla działalności (branży), dla której stawka miesięcznego czynszu jest wyższa.

§ 5

1. Miesięczny czynsz za najem lokalu użytkowego określony w zawartej umowie najmu może zostać obniżony z powodu:
 - 1) pogorszenia się stanu technicznego lokalu (np. zawilgocenia lokalu), potwierdzonego przez służby techniczne zarządcy lokalu - do 50 %, na okres występowania złego stanu technicznego;
 - 2) prowadzenia przez Gminę Wrocław remontów dróg, infrastruktury technicznej lub budynków, skutkujących utrudnieniami w prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu - do 50% na okres występowania utrudnień.
2. Wysokość czynszu po uwzględnieniu obniżek, o których mowa w ust. 1 nie powinna być niższa od 50% kwoty czynszu obliczonego zgodnie z załącznikiem do zarządzenia.

§ 6

Traci moc uchwała nr 70/00 Zarządu Miasta Wrocławia z dnia 1 lutego 2000 r. w sprawie wytycznych do ustalania stawek czynszu dla lokali użytkowych oddawanych przez Gminę Wrocław w najem w trybie bezprzetargowym.

§ 7

Niniejsze zarządzenie ma charakter aktu kierownictwa wewnętrznego. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorom Wydziałów Urzędu Miejskiego, Dyrektorom jednostek organizacyjnych Miasta Wrocławia, oraz zarządom gminnych osób prawnych, każdemu w zakresie zarządzanego zasobu.

§ 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Prezydenta
Wojciech Adamski
Wiceprezydent Wrocławia

Załącznik
do Zarządzenia nr 3221/11
Prezydenta Wrocławia
z dnia 6 grudnia 2011 r.

1. Ustala się stawki miesięcznego czynszu netto za 1 m² powierzchni lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław oddawanych w najem w wysokościach określonych w poniższej tabeli.

RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI (BRANŻA)	STREFA		
	CENTRALNA	ŚRÓDMIEJSKA	PERYFERYJNA
I. LOKALE HANDLOWE			
1. Wyroby jubilerskie i złotnicze, sprzęt komputerowy, kantory wymiany walut, lombardy, skup i sprzedaż metali i kamieni szlachetnych, salony gry, zakłady wzajemne, gry losowe i loterie.	40,00	24,00	12,00
2. Artykuły spożywcze, w tym zdrowa żywność, art. zielarskie i o specjalnej diecie, apteki.	28,00	16,00	12,00
3. Pozostałe lokale handlowe, w tym: AGD, obuwnicze, odzieżowe, kwaciarnie, motoryzacyjne, art. papiernicze, zabawki, pamiątki, prasa, wyroby tytoniowe, dewocjonalia, art. zoologiczne, zakłady optyczne, sklepy wielobranżowe.	30,00	16,00	8,00
4. Lokale handlowe specjalistyczne np. dodatki krawieckie, przybory krawieckie, resztki tkanin, filatelistyczne i numizmatyczne, sprzętu medycznego i dla osób niepełnosprawnych oraz inne art. ochrony zdrowia, oraz księgarnie.	24,00	12,00	8,00
II. GASTRONOMIA			
1. Restauracje, kawiarnie, kluby muzyczne, bary (z wyłączeniem pkt 2).	30,00	16,00	6,00
2. Bary mleczne, jadalnie.	8,00	8,00	6,00
III. USŁUGI			
1. Usługi (z wyłączeniem pkt 2) – w tym, m.in.: fryzjerskie, kosmetyczne, fotograficzne, usługi pralnicze, usługi kserograficzne, poligraficzne, wypożyczalnia, komisy.	12,00	12,00	8,00
2. Naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, w tym: usługi zegarmistrzowskie, szewskie, krawieckie, naprawa sprzętu AGD, RTV oraz magiel.	8,00	6,00	4,00
IV. ZAKŁADY PRODUKCYJNE			
1. Lokale produkcyjne, w tym poligrafia.	28,00	12,00	8,00
2. Prowadzące produkcję i sprzedaż lub usługi w lokalu.	20,00	16,00	8,00
3. Prowadzące produkcję żywności, m.in.: cukiernicze, piekarskie, garmażeryjne.	16,00	8,00	4,00

V. OPIEKA ZDROWOTNA			
1. Gabinety lekarskie i stomatologiczne, pracownie protetyczne, poradnie specjalistyczne, laboratoria, rehabilitacja i inne za wyjątkiem pkt 2 i 3:			
a) nieposiadające umów z NFZ na działalność w lokalu,	24,00	20,00	12,00
b) posiadające umowy z NFZ na działalność w lokalu.	18,00	14,00	8,00
2. Gabinety lekarskie, w których wykonywane są świadczenia podstawowej opieki zdrowotnej oraz rehabilitacji „z wodą” przez podmioty posiadające umowę z Narodowym Funduszem Zdrowia na ich realizację.	6,00	6,00	6,00
3. Obiekty w całości przeznaczone na prowadzenie usług zdrowotnych, dla podmiotów prowadzących jednocześnie podstawową opiekę zdrowotną i usługi specjalistyczne.	10,00	10,00	10,00
VI. LOKALE BIUROWE			
1. Usługi prawno-finansowe, w tym: banki, biura maklerskie, towarzystwa i zakłady ubezpieczeniowe, kancelarie prawne i biura notarialne oraz biura pośrednictwa nieruchomości.	48,00	32,00	20,00
2. Pozostałe lokale biurowe, w tym: biura rachunkowo-księgowo, biura podróży, urzędy pocztowe.	20,00	12,00	6,00
3. Wydawnictwa, z wyjątkiem wydawnictw książkowych.	12,00	8,00	4,00
VII. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA, ARTYSTYCZNA I OŚWIATOWA			
1. Wydawnictwa książkowe, rzemiosło artystyczne, galerie sztuki, antykwariaty sztuki i książek.	4,00	4,00	3,00
2. Pozostała działalność kulturalna, artystyczna, oświatowa i sportowa (w tym: szkolnictwo niepubliczne, pozaszkolne formy edukacji, teatr, sceny muzyczne), z wyłączeniem działalności, o której mowa w poz.X.	12,00	8,00	4,00
VIII. MAGAZYNY, POMIESZCZENIA POMOCNICZE			
1. Pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze dla firm wykonujących prace porządkowe lub remontowe w nieruchomości oraz magazyny samoistne.	8,00	6,00	4,00
2. Pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze (z wyłączeniem funkcji mieszkalnej) niezwiązane z działalnością gospodarczą.	3,00	3,00	3,00

IX. DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK BUDŻETOWYCH, INSTYTUCJI KULTURY I SPÓŁEK Z WYŁĄCZNYM UDZIAŁEM: 1. Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego z wyłączeniem pkt 2, 2. Gminy Wrocław.	4,00 3,00	4,00 3,00	3,00 3,00
X. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH NIEZWIĄZANA Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ: 1. Działalność pożytku publicznego, z wyłączeniem pkt 2. 2. Działalność na rzecz społeczności osób w wieku emerytalnym polegająca m.in. na reprezentowaniu tych osób, niesieniu pomocy socjalno-bytowej, prawnej, prowadzeniu działalności kulturalnej, aktywizacji środowiska senioralnego prowadzona przez organizacje pozarządowe zrzeszające przynajmniej 80 % członków w wieku emerytalnym oraz wpisane co najmniej 2 lata do Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru.	6,00 2,00	4,00 2,00	3,00 2,00
XI. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADÓW PRACY CHRONIONEJ, o ile co najmniej 50% spośród osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę i pracujących w danym lokalu stanowią osoby posiadające orzeczenie o niepełnosprawności, a lokal nie jest oddany w ajencję ani podnajmowany.	75% stawki dla w/w branż	50% stawki dla w/w branż	3,00