

**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 m<sup>2</sup> 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, Pracze 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 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wrocław oddawanych w najem w wysokościach określonych w poniższej tabeli.

RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI ( BRANŻA)	STREFA		
	CENTRALNA	ŚRÓDMIEJSKA	PERYFERYJNA
<b>I. LOKALE HANDLOWE</b>			
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, dewocjonaalia, 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
<b>II. GASTRONOMIA</b>			
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
<b>III. USŁUGI</b>			
1. Usługi (z wyłączeniem pkt 2)– w tym, m.in.: fryzjerskie, kosmetyczne, fotograficzne, usługi pralnicze, usługi kserograficzne, poligraficzne, wypożyczalnie, 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
<b>IV. ZAKŁADY PRODUKCYJNE</b>			
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

<p><b>V. OPIEKA ZDROWOTNA</b></p> <p>1. Gabinety lekarskie i stomatologiczne, pracownie protetyczne, poradnie specjalistyczne, laboratoria, rehabilitacja i inne za wyjątkiem pkt 2 i 3:</p> <p>a) nieposiadające umów z NFZ na działalność w lokalu, 24,00 20,00 12,00</p> <p>b) posiadające umowy z NFZ na działalność w lokalu. 18,00 14,00 8,00</p> <p>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</p> <p>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</p>			
<p><b>VI. LOKALE BIUROWE</b></p> <p>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</p> <p>2. Pozostałe lokale biurowe, w tym: biura rachunkowo-księgowo, biura podróży, urzędy pocztowe. 20,00 12,00 6,00</p> <p>3. Wydawnictwa, z wyjątkiem wydawnictw książkowych. 12,00 8,00 4,00</p>			
<p><b>VII. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA, ARTYSTYCZNA I OŚWIATOWA</b></p> <p>1. Wydawnictwa książkowe, rzemiosło artystyczne, galerie sztuki, antykwariaty sztuki i książek. 4,00 4,00 3,00</p> <p>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</p>			
<p><b>VIII. MAGAZYNY, POMIESZCZENIA POMOCNICZE</b></p> <p>1. Pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze dla firm wykonujących prace porządkowe lub remontowe w nieruchomości oraz magazyny samoistne. 8,00 6,00 4,00</p> <p>2. Pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze (z wyłączeniem funkcji mieszkalnej) niezwiązane z działalnością gospodarczą. 3,00 3,00 3,00</p>			

<p><b>IX. DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK BUDŻETOWYCH, INSTYTUCJI KULTURY I SPÓŁEK Z WYŁĄCZNYM UDZIAŁEM:</b></p> <p>1. Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego z wyłączeniem pkt 2, 2. Gminy Wrocław.</p>	<p>4,00 3,00</p>	<p>4,00 3,00</p>	<p>3,00 3,00</p>
<p><b>X. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH NIEZWIĄZANA Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ:</b></p> <p>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.</p>	<p>6,00 2,00</p>	<p>4,00 2,00</p>	<p>3,00 2,00</p>
<p><b>XI. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADÓW PRACY CHRONIONEJ,</b> 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.</p>	<p>75% stawki dla w/w branż</p>	<p>50% stawki dla w/w branż</p>	<p>3,00</p>