

ZASADY WYNAJMU KOMUNALNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

BROSZURA INFORMACYJNA DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH



Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
Referat Lokali Użytkowych
ul. Czerwieńskiego 16, 31 - 319 Kraków
tel. 12 291 28 75 (aukcje/przetargi)
tel. 12 616 61 59 (droga bezprzetargowa)
e-mail: zbk@zbk.krakow.pl

Kraków, czerwiec 2025

SPIS TREŚCI

I. Podstawy prawne i tryby najmu miejskich lokali użytkowych	2
II. Najem miejskiego lokalu użytkowego w trybie aukcji	3
III. Najem miejskiego lokalu użytkowego w trybie przetargu	5
IV. Najem miejskiego lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej	8
V. Zasady najmu wspólnego, umów wielostronnych i podnajmu	11
VI. Łączenie najmu lokalu użytkowego wynajętego na odpłatną i/lub nieodpłatną działalność statutową z możliwością prowadzenia przez organizację pozarządową działalności gospodarczej	12
VII. Zasady obniżenia stawki czynszowej w związku z koniecznością remontu najmowanego lokalu miejskiego	13

ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH OKREŚLONE SĄ:

1. [uchwałą Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa](#) z dnia 13 lutego 2008r. *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**;
2. w zawierającym przepisy wykonawcze do uchwały [zarządzeniu Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 24 września 2013r. *w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie* (z późn. zm.) tj.:
 - ✓ [zarządzenie Nr 3652/2015 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 31 grudnia 2015r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1501/2017 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 13 czerwca 2017r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 2546 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 12 października 2017r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1442/2020 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 25 czerwca 2020r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1411/2021 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 21 maja 2021r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 67/2023 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 13 stycznia 2023r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

**Wyrokiem WSA z dnia 16.04.2024 r. sygn. akt. II SA/Kr 177/21 stwierdzona została nieważność § 3 i § 5 ust. 3 uchwały. Powyższe orzeczenie jest prawomocne.*

TRYBY NAJMU LOKALI MIEJSKICH:

- ✓ ustna aukcja
- ✓ pisemny przetarg
- ✓ droga bezprzetargowa

AUKCJA

Aukcja na najem lokalu użytkowego jest postępowaniem publicznym, jawnym, ustnym i ma na celu ustalenie najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Termin przeprowadzania i informacja o lokalach:

Aukcje na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz w miesiącu - zwyczajowo w ostatni dzień danego miesiąca, a jeżeli jest to dzień wolny od pracy w najbliższym dniu roboczym. 21 dni przed aukcją wykazy lokali do wynajęcia publikowane są: na stronie internetowej www.zbk-krakow.pl, wywieszane są w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, Rynku Podgórskim 1 i ul. Kasprowicza 29 oraz w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16. Od daty publikacji wykazów wskazane jest – po wcześniejszej rezerwacji kluczy - obejrzenie lokali osobiście w celu zapoznania się z ich stanem technicznym. W przypadku wybranych lokali organizowane są Dni Otwarte z pracownikiem ZBK.

Stawki czynszowe:

Wyjściowe stawki czynszowe netto do aukcji za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu przez organizacje pozarządowe są ustalone na preferencyjnym poziomie w stosunku do najmu komercyjnego i wynoszą odpowiednio:

- ✓ na wyłącznie nieodpłatną działalność statutową prowadzoną przez organizacje pozarządowe oraz siedzibę organizacji pozarządowych prowadzących w lokalu wyłącznie działalność statutową nieodpłatną – **8,40 zł** niezależnie od strefy, na które został podzielony teren Gminy Miejskiej Kraków;
- ✓ na odpłatną działalność statutową prowadzoną przez organizacje pozarządowe oraz siedzibę organizacji pozarządowych prowadzących w lokalu działalność statutową odpłatną, odpowiednio w zależności od usytuowania lokalu w określonej strefie, na które został podzielony teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu PMK - „EX” – 20,10 zł, „A” – 16,80 zł, „B” – 8,40 zł, „C” – 8,40 zł.

Do stawek czynszowych netto należy doliczyć 23% podatku VAT .

Poza ustalonym w trakcie danego postępowania czynszem najmu, Najemca lokalu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela (media).

Co zrobić, aby przystąpić do aukcji:

W przypadku uznania, że lokal spełnia pod względem powierzchniowo – lokalizacyjno - technicznym oczekiwania Organizacji pod kątem przyszłej działalności, należy w terminie wyznaczonym przez Organizatora aukcji:

- ✓ dokonać wpłaty wadium (wysokość wadium określana jest indywidualnie dla każdego lokalu i podana w wykazie lokali skierowanych do wynajęcia) przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, tj. 82 1020 2892 0000 5902 0590 1667. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na wskazane wyżej konto bankowe. Organizacja pozarządowa dokonując wpłaty wadium w opisany wyżej sposób, winna wpisać datę

przeprowadzenia postępowania, adres lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu w trybie aukcji, na który będzie składana oferta, nr porządkowy lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji oraz nazwę organizacji będącej oferentem;

- ✓ złożyć w wersji papierowej ofertę przystąpienia do aukcji w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 (druk oferty opracowany przez Organizatora w oparciu o obowiązujące przepisy dostępny jest na stronie internetowej ZBK – w zakładce „aukcje/przetargi na lokale użytkowe”. Istnieje również możliwość jego pobrania w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Termin podpisania umowy:

Organizacja pozarządowa, która wygrała aukcję, zobowiązana jest w terminie sześciu dni kalendarzowych od daty przeprowadzenia aukcji podpisać umowę na najem lokalu użytkowego.

Przed podpisaniem umowy, organizacja pozarządowa zobowiązana jest dostarczyć:

- ✓ zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa i wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca siedziby organizacji. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
- ✓ zaświadczenie wydane przez naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Skarbu Państwa. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
- ✓ oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień;
- ✓ dokument określający formę prawną prowadzonej działalności,

a ponadto dokonać wpłaty kaucji - w wysokości 300% czynszu netto - przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Brak zawarcia umowy najmu w wyznaczonym wyżej terminie spowoduje utratę wpłaconego wadium w całości. Wadium nie zostanie zwrócone również temu oferentowi, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, a który nie podjął licytacji osobiście lub poprzez swojego pełnomocnika lub nie zgłosił się do udziału w aukcji.

Ponadto, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, organizacja pozarządowa zobowiązana będzie dostarczyć do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto. W oświadczeniu, o których mowa organizacja

zobowiązana będzie wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2045r. (w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony) lub w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy (w przypadku umowy na czas oznaczony).

PRZETARG

Przetarg dotyczy lokali użytkowych, które po przeprowadzeniu co najmniej dwóch nieskutecznych postępowań aukcyjnych nadal pozostają pustostanami i jest postępowaniem pisemnym, które ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

Komisja przetargowa dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się:

- ✓ deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m² powierzchni lokalu użytkowego;
- ✓ deklarowaną wysokością nakładów finansowych planowanych do poniesienia na poprawienie stanu technicznego;
- ✓ deklarowaną wysokością nakładów finansowych planowanych do poniesienia na podniesienie standardu lokalu.

Termin przeprowadzania i informacja o lokalach:

Przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz na dwa miesiące. 21 dni przed przetargiem wykazy lokali do wynajęcia publikowane są: na stronie internetowej www.zbk-krakow.pl, wywieszane są w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, Rynku Podgórskim 1 i ul. Kasprowicza 29 oraz w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16. Od daty publikacji wykazów wskazane jest – po wcześniejszej rezerwacji kluczy - obejrzenie lokali osobiście w celu zapoznania się z ich stanem technicznym.

Stawki czynszowe:

Wyjściowe stawki czynszowe netto w przypadku postępowania przetargowego za najem 1 m² powierzchni lokalu wynoszą niezależnie od rodzaju działalności jaki będzie prowadzony w lokalu:

- 1) dla lokali, które po przeprowadzeniu dwóch nieskutecznych aukcji po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia odpowiednio:
 - **30,00 zł** – dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „EX”;
 - **20,00 zł** - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „A”;
 - **17,00 zł** - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefach „B” i „C”;
- 2) jeżeli lokal nie zostanie wynajęty w pierwszym postępowaniu przetargowym jest on ujmowany w wykazie pustostanów przeznaczonych do wynajęcia w kolejnym postępowaniu przetargowym przy zastosowaniu nw. stawek wyjściowych w wysokości:
 - **20,00 zł** - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „EX”;
 - **17,00 zł** - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „A”;
 - **15,00 zł** - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefach „B” i „C”;
- 3) brak zainteresowania lokalem w drugim przetargu skutkuje tym, że zostaje on skierowany do wynajęcia w kolejnym postępowaniu przetargowym przy zastosowaniu stawki wyjściowej w wysokości **10,00 zł**,

- 4) każdy kolejny przetarg organizowany na najem danego lokalu użytkowego skutkuje stopniowym obniżeniem stawki wyjściowej, która kształtuje się na poziomie:
- **7,00 zł** – przy czwartym przetargu,
 - **4,00 zł** – przy piątym oraz
 - koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – dla lokali użytkowych, które po raz szósty i kolejny umieszczane są na wykazach lokali użytkowych skierowanych do wynajęcia w trybie przetargu.

Do stawek czynszowych netto należy doliczyć 23% podatku VAT .

Poza ustalonym w trakcie danego postępowania czynszem najmu, Najemca lokalu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela (media).

Co zrobić aby przystąpić do przetargu:

Przed datą przeprowadzenia przetargu Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie – ich Organizator – podaje (na okres 21 dni) do wiadomości publicznej wykazy pustostanów przeznaczonych do wynajęcia w przedmiotowym trybie. W okresie podania wykazu do wiadomości publicznej (w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, Rynku Podgórskim 1, ul. Kasprowicza 29, w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 oraz na stronie internetowej pod adresem: www.zbk-krakow.pl) organizacja pozarządowa zobowiązana jest zapoznać się ze stanem technicznym lokalu, a w przypadku uznania, że spełnia on pod względem powierzchniowo – lokalizacyjno - technicznym jej oczekiwania pod kątem przyszłej działalności, która ma być w nim realizowana – winna w terminie wyznaczonym przez Organizatora aukcji:

- ✓ dokonać wpłaty wadium (wysokość wadium określana jest indywidualnie dla każdego lokalu i podana w wykazie lokali skierowanych do wynajęcia) przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, tj. 82 1020 2892 0000 5902 0590 1667. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na wskazane wyżej konto bankowe. Organizacja pozarządowa dokonując wpłaty wadium w opisany wyżej sposób, winna wpisać datę przeprowadzenia postępowania, adres lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu w trybie przetargu, na który będzie w składana oferta, nr porządkowy lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu oraz nazwę organizacji będącej oferentem;
- ✓ złożyć ofertę przystąpienia do przetargu w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 (druk oferty opracowany przez Organizatora w oparciu o obowiązujące przepisy dostępny jest na stronie internetowej ZBK – w zakładce aukcje/przetargi na lokale użytkowe. Istnieje również możliwość jego pobrania w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Termin podpisania umowy:

Organizacja pozarządowa, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie sześciu dni kalendarzowych od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o wynikach postępowania przetargowego podpisać umowę na najem lokalu użytkowego.

Przed podpisaniem umowy, zwycięzca przetargu zobowiązany jest dostarczyć:

- ✓ zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa i wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca siedziby organizacji. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
- ✓ zaświadczenie wydane przez naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Skarbu Państwa. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
- ✓ oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień;
- ✓ dokument określający formę prawną prowadzonej działalności,

a ponadto dokonać wpłaty kaucji - w wysokości 300% czynszu netto - przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Brak zawarcia umowy najmu w wyznaczonym wyżej terminie spowoduje utratę wpłaconego wadium w całości.

Ponadto, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, organizacja pozarządowa zobowiązana będzie dostarczyć do ZBK oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto. W oświadczeniu, o których mowa organizacja zobowiązana będzie wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2044r. (w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony) lub w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy (w przypadku umowy na czas oznaczony).

DROGA BEZPRZETARGOWA

Specjalną i możliwą do zastosowania jedynie w wyjątkowych przypadkach jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego drogą bezprzetargową

Wyrokiem WSA z dnia 16.04.2024 r. sygn. akt. II SA/Kr 177/21 została stwierdzona nieważność § 3 i § 5 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008r. 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. W związku z tym brak jest możliwości ich stosowania.

Do czasu wejścia w życie nowych przepisów, najem lokali użytkowych na rzecz organizacji pozarządowych - na czas oznaczony do 3 lat, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony – może być realizowany jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, bezpośrednio w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2024, poz. 1145, 1222, 1717, 1881) oraz ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940). W przypadku umów na czas dłuższy niż 3 lata raz na czas nieoznaczony wymagana jest każdorazowo indywidualna zgoda Rady Miasta Krakowa w formie uchwały.

Istnieje również możliwość nabycia prawa do najmu lokalu użytkowego przez organizację, która wygrała ogłoszony przez Gminę Miejską Kraków konkurs na realizację danego zadania publicznego, przy czym co do zasady są to lokale, w których działalność taka była już wcześniej prowadzona. Po wyrażeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa zgody w formie zarządzenia i po podaniu tej informacji do publicznej wiadomości na okres 21 dni, ze zwycięzcą konkursu zawierana jest umowa najmu lokalu użytkowego pozostającego w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na czas realizacji danego zadania (do 3 lat).

Na wniosek odpowiedniego wydziału UMK lub miejskiej jednostki organizacyjnej oraz po wyrażeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa zgody w formie zarządzenia, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie może przekazać do dyspozycji wnioskodawcy lokal dedykowany na realizację określonego zadania Gminy Miejskiej Kraków. Wobec faktu, iż w tym przypadku lokal pozostaje wyłączony z zasobu administrowanego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, umowę stanowiącą podstawę organizacji do korzystania z lokalu zawiera podmiot, któremu został oddany lokal do dyspozycji, który decyduje również o kwestiach związanych z szeroko rozumianym utrzymaniem lokalu (także w zakresie środków finansowych przeznaczonych na ten cel).

Jaki rodzaj działalności organizacja może prowadzić w lokalu:

W lokalu wynajętym drogą bezprzetargową organizacja pozarządowa może prowadzić niżej wymienioną działalność non-profit:

- ✓ charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą lub sportową, o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej 2 lat, licząc od dnia wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego;
- ✓ szczególnie pożyteczną dla Gminy Miejskiej Kraków i służącą promocji Miasta Kraków, a ponadto działalność ze sfery zadań publicznych wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity:

Dz. U. z 2023r. poz. 571, z 2024 r. poz. 834), które pokrywają się z zadaniami własnymi gminy.

Co zrobić aby przystąpić do drogi bezprzetargowej:

W przypadku zainteresowania organizacji pozarządowej wynajęciem lokalu użytkowego z zasobów komunalnych drogą bezprzetargową, winna ona złożyć wniosek o najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową na dzienniku podawczym Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 lub drogą elektroniczną na adres zbk@zbk.krakow.pl;

Stawka czynszowa:

Stawka czynszowa netto za 1 m² lokalu użytkowego pozyskanego drogą bezprzetargową wynosi nie mniej niż **8,40 zł**. Do stawki czynszowej netto należy doliczyć 23% podatku VAT. Organizacja jest ponadto zobowiązana do ponoszenia kosztów zużycia mediów dostarczanych do wynajętego lokalu użytkowego, w które jest on wyposażony.

Termin podpisania umowy:

Organizacja pozarządowa winna zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego w terminie 6 dni licząc od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy, pod rygorem utraty prawa do jej zawarcia oraz możliwości wnioskowania o najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową przez okres 2 lat licząc od dnia, w którym upłynął termin do zawarcia umowy najmu.

Przed podpisaniem umowy, organizacja zobowiązana jest dostarczyć:

- ✓ zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa i wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca siedziby organizacji. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
 - ✓ zaświadczenie wydane przez naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Skarbu Państwa. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
 - ✓ oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień;
 - ✓ dokument określający formę prawną prowadzonej działalności,
- a ponadto** dokonać wpłaty kaucji - w wysokości 300% czynszu netto - przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Ponadto, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, organizacja pozarządowa zobowiązana będzie dostarczyć do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto. W oświadczeniu, o których mowa organizacja

zobowiązana będzie wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2044r. (w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony) lub w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy (w przypadku umowy na czas oznaczony).

NAJEM WSPÓLNY – UMOWY WIELOSTRONNE, PODNAJEM

Najem wspólny:

Na gruncie ww. gminnych uregulowań prawnych istnieje możliwość wspólnajmu gminnego lokalu użytkowego przez kilka organizacji pozarządowych.

Na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy wspólnajemcami ustalane są zasady partycypowania przez każdy z podmiotów wspólnajmujących dany lokal użytkowy w ogólnych kosztach związanych z wynajmem, tj. z tytułu należności czynszowych oraz opłat za dostarczane do lokalu świadczenia dodatkowe (media).

Równocześnie istnieje możliwość zawarcia porozumienia pomiędzy organizacjami członkowskimi wspólnej Inicjatywy (klastra), ustalającego jej lidera - przyszłą stronę umowy najmu gminnego lokalu użytkowego oraz uwzględniającego zgodę na to, aby w ww. umowie najmu pozostałe organizacje zrzeszone w Inicjatywie wskazane zostały jako podmioty uprawnione do korzystania z nieruchomości na czas i w zakresie, w jakim prawo najmu przysługiwało będzie liderowi.

Podnajem:

Wynajmujący może również wyrazić zgodę na podnajęcie przez organizację pozarządową osobie trzeciej części – nie większej niż 50% całkowitej powierzchni lokalu użytkowego, wynajętego w trybie aukcji/przetargu.

W odniesieniu do organizacji, które uzyskały lokal użytkowy w wyniku aukcji/przetargu, stawka czynszowa netto ustalana dla podnajemcy nie może być niższa od stawki czynszowej netto obowiązującej organizację, jak również niższa niż 150% stawki czynszowej najmu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości określonej w załączniku do ww. zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę oraz strefy, w której położony jest dany lokal. Organizacja pozarządowa zobowiązana jest do odprowadzania na rachunek Wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu.

Ponadto, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie może wyrazić zgodę na podnajem części nie większej niż 50% całkowitej powierzchni lokalu użytkowego wynajętego drogą bezprzetargową na działalność non-profit. W takiej sytuacji stawka czynszowa netto z tytułu podnajmu ustalana jest w wysokości stawki czynszowej netto obowiązującej organizację pozarządową (bez przychodu dla Wynajmującego).

ŁĄCZENIE NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO WYNAJĘTEGO NA ODPŁATNĄ I/LUB NIEODPŁATNĄ DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWĄ Z MOŻLIWOŚCIĄ PROWADZENIA PRZEZ ORGANIZACJĘ POZARZĄDOWĄ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Wyrażenie zgody na zmianę – na części lokalu użytkowego nie większej niż 35% jego powierzchni – rodzaju działalności prowadzonej przez organizacje pozarządowe z działalności statutowej (odpłatnej lub nieodpłatnej) na działalność gospodarczą, w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji lub aukcji celowej, uzależnione jest od przyjęcia przez organizację w odniesieniu do powierzchni, na której prowadzona będzie działalność gospodarcza, nowej stawki czynszowej netto w wysokości określonej w załączniku do zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013r. (z późn. zm.) powiększonej o jednorazowe przybicie ustalone dla licytacji stawki czynszowej netto w aukcji na najem lokalu użytkowego, o ile obowiązująca organizację przed tą zgodą stawka jest niższa niż wyliczona w sposób podany powyżej. Jeżeli stawka czynszowa netto obowiązująca organizację pozarządową przed udzieleniem ww. zgody jest wyższa niż stawka stanowiąca minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej w aukcji za najem lokalu użytkowego powiększona o jednorazowe przybicie, przy uwzględnieniu nowego rodzaju działalności i położenia lokalu użytkowego we właściwej strefie, to obowiązująca ją dotychczas stawka nie ulega zmianie.

Wyrażenie zgody na zmianę – na części lokalu użytkowego nie większej niż 35% jego powierzchni – rodzaju działalności prowadzonej przez organizacje pozarządowe z działalności statutowej (odpłatnej lub nieodpłatnej) na działalność gospodarczą, w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu oraz po upływie pierwszych trzech lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu celowego uzależnione jest od przyjęcia przez organizację w odniesieniu do powierzchni, na której prowadzona będzie działalność gospodarcza, nowej stawki czynszowej netto w wysokości zwiększonej o 50% stawki obowiązującej najemcę w chwili udzielania zgody.

Obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Kraków zasady najmu komunalnych lokali użytkowych nie przewidują możliwości obniżenia podniesionej wcześniej w wyniku zmiany rodzaju działalności stawki czynszowej netto.

Stąd, w przypadku gdy organizacja zmieni rodzaj działalności na części lokalu ze statutowej na gospodarczą i stawka na działalności gospodarczej zostanie podwyższona, nie ulegnie ona zmianie w przypadku powrotu organizacji do działalności statutowej na całości lokalu. Zgoda na częściową zmianę działalności organizacji ze statutowej na gospodarczą będzie możliwa tylko raz. Natomiast profil działalności gospodarczej prowadzonej na części lokalu będzie mógł - za zgodą wynajmującego - zostać zmieniony przez organizację wielokrotnie.

Nie dopuszcza się całościowej lub częściowej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym drogą bezprzetargową na działalność non profit.

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU

Ulga na czas adaptacji lokalu użytkowego do rozpoczęcia w nim działalności przez organizację pozarządową:

Na gruncie ww. gminnych uregulowań prawnych tut. jednostka, na wniosek organizacji pozarządowej, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych za okres od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres 45 dni kalendarzowych. W uzasadnieniu wniosku organizacja winna wskazać jakie prace zamierza przeprowadzić w lokalu (przedłożyć kosztorys wstępny) oraz wyszczególnić jakie opinie, dokumenty czy pozwolenia zobowiązana będzie uzyskać, z uwagi na wskazany w umowie najmu rodzaj planowanej do uruchomienia działalności w wynajętym lokalu użytkowym.

Na uzasadniony i udokumentowany wniosek organizacji pozarządowej, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w przypadku, o którym mowa w ust 1, pod warunkiem udokumentowania przez organizację, że z przyczyn od niej niezależnych nie mogła rozpocząć działalności w lokalu użytkowym (np. konieczność uzyskania odrębnych opinii, ekspertyz, a ponadto zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów budowlanych, informacja wraz z uzasadnieniem z Zakładu Energetycznego o braku podpisania umowy na dostawę energii elektrycznej, konieczność uzyskania odrębnych licencji czy zezwoleń na prowadzenie danego profilu działalności, itp.).

W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przez organizację pozarządową przypadkach mających wpływ na termin rozpoczęcia/zakończenia prac remontowych takich, jak konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego ze strony Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie, pozwolenia na budowę lub innych zgód, decyzji, pozwoleń ze strony właściwych organów, których uzyskanie jest niezbędne do rozpoczęcia/prowadzenia prac remontowych w lokalu, dopuszcza się możliwość prolongowania udzielonej ulgi, w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

Ulga na czas remontu lokalu użytkowego wykonywanego przez organizację pozarządową po rozpoczęciu prowadzenia działalności w lokalu:

W okresie po uruchomieniu w lokalu użytkowym działalności zgodnej z treścią wiążącej strony umowy najmu, wynajmujący na wniosek organizacji pozarządowej może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w okresie wykonywania przez nią remontu lub ulepszeń w lokalu użytkowym, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych. Obniżka, o której mowa dotyczy wyłącznie okresu faktycznego przystąpienia do realizacji prac remontowych w lokalu.

Pozostałe ulgi:

- ✓ w przypadku remontu dachu lub elewacji budynku przez właściciela – obniżka o 50%, w sytuacji braku możliwości prowadzenia działalności – do kosztów eksploatacyjnych
- ✓ w razie prowadzenia prac w lokalu przez ZBK – obniżka do kosztów eksploatacyjnych,
- ✓ w razie remontu pasa drogowego – w zależności od skali utrudnień (50%, 40%, 20% obniżki czynszu)

OBOWIAZKI REMONTOWE STRON STOSUNKU NAJMU

Obowiązki organizacji pozarządowej jako Najemcy lokalu użytkowego

W przypadku lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, w odniesieniu do których prawo do najmu nabyte zostało w trybie aukcji, przetargu lub drogą bezprzetargową, organizacja pozarządowa zobowiązana jest, w czasie trwania umowy najmu, do dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego, niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, między innymi takich jak:

- ✓ malowania pomieszczeń (np. w przypadku, gdy ściany wymagają odświeżenia z uwagi na zabrudzenie lub ślady po zalaniu/ściągniętych okleinach ściennych etc.)
- ✓ naprawy tynków ścian i sufitów (np. w przypadku konieczności miejscowego uzupełnienia tynków, naprawy powstałych pęknięć)
- ✓ wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany (np. indywidualnego pieca gazowego, klimatyzatora, bojlera etc. – dokonywanie ich okresowych przeglądów, konserwacji, wymiany zużytych części lub całościowej wymiany urządzenia)
- ✓ konserwacji, naprawy i uzupełnień podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych (np. cyklinowanie, czyszczenie, uzupełnianie ubytków)
- ✓ konserwacji, naprawy i wymiany ściennych okładzin ceramicznych (np. płytek ściennych), szklanych (np. luster) i innych (np. paneli dekoracyjnych, tapet) w pomieszczeniach, w których są zamontowane (np. wymiana pękniętych płytek, uzupełnianie ubytków)
- ✓ bieżącej konserwacji i naprawy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej (np. impregnowanie i malowanie okien i drzwi, sprawdzanie i wymiana uszczeltek, uzupełnianie i wymiana kitu, wymiana oszklwienia w stolarnie okiennej i drzwiowej niezależnie od przyczyny, tj. również w przypadku aktu wandalizmu) oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli
- ✓ naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej (np. wymiana klamek, zamków, zawiasów, okuć, regulacja drzwi i okien)
- ✓ konserwacji, naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym (np. wymiana gniazdek, wyłączników, przełączników, opraw, urządzeń elektrycznych, aparatury zabezpieczającej w tablicach bezpiecznikowych) oraz dostosowania instalacji do potrzeb indywidualnych (np. zmiana lokalizacji punktów świetlnych, gniazd, łączników, rozbudowy instalacji o dodatkowe punkty elektryczne, zwiększenia przydziału mocy w związku z rosnącym zapotrzebowaniem na energię elektryczną w lokalu)
- ✓ konserwacji, naprawy i wymiany kuchni (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych)
- ✓ konserwacji, naprawy i wymiany wanien, brodzików mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek z elementami wyposażenia, przewodami odpływowymi, odpływowo-spustowymi (syfonami) do podejścia w ścianie lub podłodze
- ✓ konserwacji, naprawy i wymiany baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy,
- ✓ usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,

- ✓ konserwacji, naprawy pieców akumulacyjnych, promienników, kurtyn powietrznych
- ✓ konserwacji etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy montaż został wykonany przez najemcę - jego naprawa i wymiana

W przypadku wykonania przez organizację remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, nie przysługuje jej roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu. Ma ona natomiast możliwość skorzystania z ulg czynszowych polegających na zastosowaniu stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych na czas remontu, o których mowa powyżej.

Obowiązki Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie jako Wynajmującego lokal użytkowy /budynek w zarządzie Gminy/

Gmina Miejska Kraków obowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, określone odrębnymi przepisami. Do jej obowiązków należy w szczególności:

- ✓ utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców (np. klatek schodowych, wind itp.) oraz jego otoczenia (np. chodnika przed budynkiem, podwórka wewnętrznego, altany śmietnikowej)
- ✓ dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
- ✓ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia (tj. bez wymiany np. wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek z elementami wyposażenia np. kranów, podgrzewaczy wody, przewodami odpływowymi, odpływowo-spustowymi (syfonami) do podejścia w ścianie lub podłodze), a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu (np. gniazd, wyłączników, opraw oświetleniowych, urządzeń odbiorczych itp.)
- ✓ całościowa wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków, w przypadku gdy nie kwalifikują się do konserwacji lub naprawy
- ✓ dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn (np. wymiana dachu, rynien, remont klatki schodowej), dokonywanie okresowych przeglądów budowlanych oraz instalacji.

W przypadku dokonania przez najemcę remontu instalacji we własnym zakresie, bierze on na siebie odpowiedzialność za jej bieżącą konserwację oraz naprawę w przypadku awarii.

W sytuacji gdy lokal znajduje się jest w budynku wspólnotowym to na zarządcy budynku spoczywa obowiązek utrzymania części wspólnych budynku w należyтым stanie sanitarno-

porządkowym oraz w technicznej sprawności (m.in. pionów instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, przewodów kominowych oraz instalacji centralnego ogrzewania).

W celu ochrony przed finansowymi stratami wynikającymi z różnych sytuacji, takich jak pożary, zalania, kradzieże, uszkodzenia, awarie czy odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobom trzecim zalecane jest ubezpieczenie lokalu przez organizację pozarządową.

INFORMACJE DODATKOWE

- ✓ szczegółowe procedury dla opisanych wyżej działań znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w zakładce „Jak załatwić sprawę”.
- ✓ na stronie internetowej zbk-krakow.pl dostępna jest wyszukiwarka lokali użytkowych z interaktywną mapą ze zdjęciami

DANE KONTAKTOWE

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

ul. Czerwieńskiego 16
31-319 Kraków

e-mail: zbk@zbk.krakow.pl
tel. 12 291 28 75 (aukcje/przetargi),
tel. 12 616 61 59 (droga bezprzetargowa)