

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, 2025 r. poz. 1077, 1080), uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (zwane dalej: lokale użytkowe/lokali użytkowych) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania umów najmu lokali użytkowych, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ten sam lokal.

2. Wraz z lokalem użytkowym może być wynajęty również teren niezabudowanej powierzchni działki znajdujący się w sąsiedztwie lokalu użytkowego, jeżeli ten teren jest potrzebny dla prowadzenia lub uzupełnienia działalności realizowanej w lokalu użytkowym.

§ 2. 1. Za lokal użytkowy uważa się budynek, pomieszczenie lub zespół pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym także kramy, garaże, miejsca postojowe, boksy, komórki lokatorskie, z wyłączeniem pomieszczeń przynależnych do lub stanowiących pomieszczenia pomocnicze lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub wykorzystywanych na potrzeby obsługi gospodarczej lub technicznej budynków pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

2. Na potrzeby niniejszej uchwały, za lokal użytkowy uważa się również lokal mieszkalny, który został wyłączony z mieszkaniowego zasobu gminy i przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania na lokal użytkowy.

§ 3. 1. Lokale użytkowe przeznacza się na:

- 1) prowadzenie działalności gospodarczej przez przedsiębiorców,
- 2) prowadzenie działalności przez organizacje pozarządowe lub inne osoby prawne, jednostki lub podmioty nieposiadające osobowości prawnej, itp.
- 3) potrzeby własne Gminy Miejskiej Kraków, jej jednostek organizacyjnych lub instytucji dla których organizatorem jest Gmina Miejska Kraków,
- 4) potrzeby państwowych lub samorządowych organów lub jednostek organizacyjnych, placówek dyplomatycznych, związków wyznaniowych, itp.

- 5) prowadzenie działalności artystycznej przez osoby fizyczne,
 - 6) w ograniczonym zakresie na niekomercyjne potrzeby własne osób fizycznych.
2. Prezydent Miasta Krakowa może w formie zarządzenia wyodrębnić część lokali użytkowych z przeznaczeniem na prowadzenie w nich określonej działalności.
3. Prezydent Miasta Krakowa może w formie zarządzenia wskazać rodzaje działalności, których prowadzenie jest zabronione w lokalach użytkowych.

Rozdział 2.

Tryby najmu

§ 4. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem § 6.

§ 5. 1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego (celowego),
 - 2) przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego (celowego),
2. Przetarg ustny nieograniczony, ma charakter jawny i publiczny, a jego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszowej najmu netto za 1 m² powierzchni lokalu.
3. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty przy uwzględnieniu stawki czynszowej najmu netto za 1 m² powierzchni lokalu oraz innych kryteriów określonych w przetargu.
4. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w formie zarządzenia o skierowaniu lokalu użytkowego do wynajęcia w drodze przetargu ograniczonego (celowego) na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.
5. Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia może określić zasady umożliwiające:
- 1) ograniczenie możliwości wynajęcia lokalu użytkowego w dwóch pierwszych przetargach, wyłącznie do prowadzenia w nim przez organizacje pozarządowe działalności statutowej w zakresie działalności nieodpłatnej oraz odpłatnej,
 - 2) ograniczenie możliwości wynajęcia lokalu użytkowego w dwóch pierwszych przetargach, wyłącznie do prowadzenia w nim działalności w zakresie branż chronionych i zanikających wskazanych we właściwej uchwale Rady Miasta Krakowa.
 - 3) ograniczenie możliwości wynajęcia lokalu użytkowego przez osoby fizyczne, nie prowadzące działalności gospodarczej,
 - 4) ograniczenie możliwości wynajęcia lokalu użytkowego na cele magazynowe.

§ 6. 1. Odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w celu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, wymaga zgody Rady Miasta Krakowa w formie odrębnej uchwały.

2. Odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w celu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, może mieć miejsce w uzasadnionych sytuacjach, w tym w szczególności w celu regulacji istniejącego stanu faktycznego, realizacji zadania Gminy Miejskiej Kraków, realizacji celu uzasadnionego zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków, w tym:

- 1) na rzecz państwowych i samorządowych osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej,

- 2) na rzecz podmiotów wyłonionych w konkursie ofert na realizację zadania publicznego zleconego przez Gminę Miejską Kraków, na czas realizacji tego zadania,
 - 3) na rzecz podmiotów, które uzyskały pozytywną opinię Komisji ds. Galerii Sztuki dotyczącą najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na prowadzenie galerii sztuki w ramach Programu mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – galerie sztuki, regulowanego odpowiednią uchwałą Rady Miasta Krakowa,
 - 4) na rzecz bezumownego użytkownika danego lokalu , który posiadał zawartą umowę najmu z Gminą Miejską Kraków na ten lokal, jeżeli przyczyną rozwiązania umowy było zadłużenie i zostało ono w całości uregulowane w terminie do 3 miesięcy od daty rozwiązania ostatniej umowy najmu,
 - 5) na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, Spółdzielni Mieszkaniowych, przedsiębiorstw świadczących usługi dostawy energii cieplnej lub dostaw wody, z przeznaczeniem na komórki lokatorskie, altany śmietnikowe, wózkownie, wymiennikownie, pomieszczenia wykorzystywane do celów obsługi technicznej budynków pozostających poza zarządem Gminy Miejskiej Kraków.
 - 6) na rzecz najemcy lokalu użytkowego wobec którego przeprowadzono procedurę zamiany lokalu o której mowa w § 13, w zakresie lokalu zamiennego.
 - 7) na rzecz podmiotu będącego najemcą lokalu użytkowego, w zakresie terenu niezabudowanej powierzchni działki znajdującego się w sąsiedztwie lokalu użytkowego, jeżeli ten teren jest potrzebny dla prowadzenia lub uzupełnienia działalności realizowanej w lokalu użytkowym,
 - 8) na rzecz bezumownego użytkownika danego lokalu użytkowego, który dotychczas nie posiadał zawartej umowy najmu z Gminą Miejską Kraków na ten lokal, jeżeli nie ma zaległości z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków oraz wykorzystuje lokal w sposób prawidłowy i zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, możliwe jest zawarcie z tym samym podmiotem kolejnej umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy, jeżeli najemca wywiązuje się należycie z postanowień dotychczasowej umowy najmu oraz nie ma zaległości z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków, a kolejna umowa ma być zawarta w celu kontynuowania dotychczasowej działalności, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii komisji Rady Miasta Krakowa właściwej ds. gospodarowania mieniem.

Rozdział 3.

Warunki umowy najmu

§ 7. Umowa najmu lokalu użytkowego powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy Miejskiej Kraków pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, opieki nad jego wartościami zabytkowymi, jeśli takie występują, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, wysokość kaucji pobieranej na poczet należności czynszowych oraz zasady waloryzacji czynszu.

§ 8. 1. Umowy najmu lokali użytkowych zawiera się na:

- 1) czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

- 2) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
2. Decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia, uwzględniając zakres prac remontowych koniecznych do wykonania w lokalu użytkowym oraz wysokość nakładów niezbędnych do poniesienia przez Najemcę na ten cel. Umowa najmu na czas oznaczony nie może być zawarta na okres dłuższy niż 10 lat.

Rozdział 4.

Zasady ustalania czynszu

§ 9. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu użytkowego i nie obejmuje innych opłat, w szczególności:

- 1) opłat z tytułu dostawy mediów i innych opłat niezależnych od właściciela,
- 2) należnego podatku od towarów i usług, który podlega naliczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 3) należnego podatku od nieruchomości, który najemca jest zobowiązany opłacać po uprzednim złożeniu odpowiedniej informacji lub deklaracji podatkowej, zgodnie z właściwymi przepisami.

§ 10. Wysokość stawek czynszowych za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych oraz powierzchni terenu niezabudowanej działki, stanowiących podstawę do ustalenia stawki wyjściowej do przetargu oraz wysokość stawek czynszowych za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych oraz powierzchni terenu niezabudowanej działki wynajmowanych drogą bezprzetargową, zasady stosowania czasowych obniżek stawek czynszowych, zasady waloryzacji stawek czynszowych oraz zasady ustalania i naliczania opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych ustala Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia.

§ 11. Prezydent Miasta Krakowa w przepisach o których mowa w § 10 może w szczególności dokonać:

- 1) różnicowania wyjściowych stawek czynszowych za najem lokali użytkowych, z uwzględnieniem: położenia lokalu w obrębie określonej strefy miasta, usytuowania lokalu w budynku, atrakcyjności lokalizacji oraz rodzaju i charakteru prowadzonej działalności,
- 2) obniżenia stawki czynszowej dla części powierzchni lokalu usytuowanej w poziomie piwnicy lub posiadającej ograniczone walory użytkowe,
- 3) czasowego obniżenia stawki czynszowej za najem lokalu w okresie oczekiwania najemcy na wydanie wymaganych zgód i pozwoleń na rozpoczęcie prac remontowych oraz w okresie wykonywania tych prac,
- 4) czasowego obniżenia stawki czynszowej za najem lokalu w czasie prowadzenia robót budowlanych na terenie przylegającym do lokalu użytkowego lub w budynku w którym znajduje się lokal użytkowy,
- 5) czasowego obniżenia stawki czynszowej za najem lokalu użytkowego w czasie prowadzenia robót remontowych pasa drogowego (ulicy) przy którym znajduje się lokal użytkowy,

- 6) czasowego obniżenia stawki czynszowej z powodu pogorszenia sytuacji finansowej najemcy z ważnych przyczyn losowych,
- 7) czasowego obniżenia stawki czynszowej z powodu wprowadzenia na podstawie decyzji właściwych organów państwowych określonych ograniczeń, nakazów lub zakazów związanych z wystąpieniem stanu epidemii lub innego zagrożenia, które powodują ograniczenia w prowadzenia działalności w lokalu,
- 8) czasowego obniżenia stawki czynszowej za najem lokalu, w przypadku prowadzenia w nim długoletniej i nieprzerwanej działalności o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego, tradycji, lokalnej społeczności lub tożsamości Miasta Krakowa.

Rozdział 5.

Zmiany dotyczące najmu lokali

§ 12. 1. W umowach najmu lokali użytkowych dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu,
- 2) podnajmu lokalu,
- 3) wprowadzania na wniosek najemcy zapisów wykluczających możliwość jej wypowiedzenia za umownym okresem wypowiedzenia, przez określony czas,
- 4) wstąpienia w stosunek najmu osób bliskich najemcy, w szczególności: małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwa;
- 5) uzyskania statusu współnajemcy przez nowego współnika spółki cywilnej będącej najemcą lokalu,
- 6) wykreślenia jednej lub kilku osób lub podmiotów będących współnajemcami lokalu – za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców;
- 7) zmiany najemcy w związku ze sprzedażą zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność prowadzoną w lokalu,
- 8) dokonania innych zmian podmiotowych po stronie najemcy wynikających z odrębnych przepisów,

2. Szczegółowe zasady i warunki dotyczące możliwości wprowadzania zmian o których mowa w ust. 1 określi Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia.

§ 13. 1. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu użytkowego na inny lokal użytkowy w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Miejskiej Kraków,
- 2) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych,
- 3) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
- 4) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie prawa własności nieruchomości albo lokalu lub udziału w prawie własności nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków,
- 5) stanem technicznym lokalu, jeżeli zakres prac remontowych leżących po stronie Gminy Miejskiej Kraków uniemożliwia prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu, a Gmina Miejska Kraków posiada wolny lokal o podobnych parametrach,
- 6) zwrotem nieruchomości byłym właścicielom lub ich następcom prawnym,

- 7) potrzebą realizacji w lokalu ważnego celu społecznego, kulturalnego lub zadania własnego Gminy Miejskiej Kraków,
- 8) innymi ważnymi potrzebami Gminy Miejskiej Kraków wynikającymi z odrębnych przepisów prawa.

2. Zamiana lokalu użytkowego dokonywana jest decyzją Prezydenta Miasta Krakowa w formie zarządzenia.

Rozdział 6.

Pozostałe postanowienia

§ 14. 1. Prezydent Miasta Krakowa określi w formie zarządzenia:

- 1) regulamin organizowania i przeprowadzania postępowań, o których mowa w Rozdziale 2,
- 2) zasady kwalifikowania lokali do poszczególnych trybów najmu,
- 3) szczegółowe warunki umowy najmu,
- 4) zasób lokali użytkowych przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz zasady wynajmowania tych lokali,
- 5) realizację zdań o których mowa w § 3, § 5, § 10, § 12 i § 13.

2. Prezydent Miasta Krakowa może wydać odrębne zarządzenia o których mowa w ust. 1 w odniesieniu do lokali użytkowych wynajmowanych przez różne jednostki organizacyjne Gminy Miejskiej Kraków, uwzględniając ich specyfikę i cel gospodarowania.

§ 15. Niniejsza uchwała nie ma zastosowania do lokali użytkowych wynajmowanych przez samorządowe osoby prawne Gminy Miejskiej Kraków, jeżeli najem lokali pozostających w zarządzie tych osób prawnych regulują odrębne przepisy.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe

§ 16. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. 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 (z późn. zm.).

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, z mocą obowiązywania od dnia 1 września 2026 r.