ZARZĄDZENIE NR 1842/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912), art. 659 - 692 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795), uchwały nr LVI/1179/26 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 4245) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472), zarządza się co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Zarządzenie określa zasady oddawania w najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

2. Zarządzenie stosuje się do lokali użytkowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Rozdział 2.
Definicje

§ 2. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków.
2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Krakowa.
3) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę nr LVI/1179/26 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.
4) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Krakowa.
5) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
6) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej uprawnioną do korzystania z lokalu użytkowego na podstawie zawartej umowy najmu.
7) Organizatorze – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
8) Oferencie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, składającą ofertę uczestnictwa w przetargu.

9) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, składającą wniosek o wynajem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym.
10) organizacji pozarządowej – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz podmiot prowadzący działalność pożytku publicznego, o którym mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy.
11) osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która nabyła prawo do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego w związku z wygraniem przetargu na najem lokalu, albo której Rada lub Prezydent wyrazili zgodę na zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym.
12) Podnajemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, korzystającą z lokalu na podstawie umowy zawartej z Najemcą za zgodą Wynajmującego.
13) lokalu użytkowym lub lokalu – należy przez to rozumieć 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. Za lokal użytkowy uważa się również lokal mieszkalny, który został wyłączony z mieszkaniowego zasobu Gminy i przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania na lokal użytkowy.
14) przetargu ustnym – należy przez to rozumieć publiczne, jawne i ustne postępowanie zmierzające do oddania lokalu użytkowego w najem, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszowej najmu netto za 1 m^2 powierzchni lokalu.
15) przetargu pisemnym – należy przez to rozumieć pisemne postępowanie zmierzające do oddania lokalu użytkowego w najem, którego celem jest wybór najkorzystniejszej oferty przy uwzględnieniu stawki czynszowej najmu netto za 1 m^2 powierzchni lokalu oraz innych kryteriów określonych w przetargu.
16) stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszową za 1 m^2 powierzchni lokalu, nieuwzględniającą w szczególności podatku od towarów i usług, podatku od nieruchomości, opłat z tytułu dostawy mediów oraz innych opłat niezależnych od właściciela.
17) czynszu netto – należy przez to rozumieć miesięczną kwotę czynszu ustaloną zgodnie ze stawką czynszową netto za powierzchnię lokalu podlegającą oczynszowaniu.
18) czynszu brutto – należy przez to rozumieć czynsz netto powiększony o wysokość podatku od towarów i usług.
19) zmianie rodzaju działalności – należy przez to rozumieć rozszerzenie lub zmianę profilu działalności, z wyłączeniem ograniczenia działalności. Ograniczenie działalności jest dopuszczalne za zgodą Wynajmującego.

20) kosztach eksploatacyjnych – należy przez to rozumieć koszty obciążające Gminę Miejską Kraków, stanowiące sumę wydatków związanych z bieżącą eksploatacją, remontami i konserwacją, jak również zarządem budynkami.
21) stawce eksploatacyjnej – należy przez to rozumieć:
   a) w przypadku budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – iloraz sumy kosztów eksploatacyjnych i sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Stawka eksploatacyjna jest ustalana przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie raz w roku na okres 12 miesięcy (od 1 maja do 30 kwietnia roku następnego) na podstawie danych za rok poprzedni;
   b) w przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych – sumę zaliczki eksploatacyjnej, zaliczki na fundusz remontowy oraz zaliczki wnoszonej tytułem uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w lokalu użytkowym, obciążającą Gminę Miejską Kraków.
22) działalność komercyjna – należy przez to rozumieć działalność realizowaną w celu osiągnięcia zysku polegającą w szczególności na odpłatnym oferowaniu towarów lub usług na zasadach rynkowych, w warunkach konkurencji rynkowej, niezależnie od formy prawnej podmiotu, w tym prowadzoną przez przedsiębiorców lub organizacje pozarządowe.
23) działalność niekomercyjna – należy przez to rozumieć działalność, która nie jest realizowana w celu osiągnięcia zysku, w szczególności prowadzoną w celu realizacji zadań publicznych, celów społecznych, statutowych, edukacyjnych, kulturalnych, naukowych, sportowych, charytatywnych lub innych celów o charakterze niezarobkowym, niezależnie od formy prawnej podmiotu. Za działalność niekomercyjną uznaje się również działalność finansowaną ze środków publicznych lub realizowaną na podstawie zlecenia organów administracji publicznej, o ile nie jest wykonywana na zasadach konkurencji rynkowej.

DZIAŁ II
Zasady oddawania lokali w najem

Rozdział 1.
Tryby wynajmowania lokali

§ 3. 1. Lokale użytkowe oddawane są w najem:
1) w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
2) w drodze przetargu ustnego ograniczonego (celowego);
3) w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego;
4) w drodze przetargu pisemnego ograniczonego (celowego);
5) w trybie bezprzetargowym.

2. Podstawową formą oddawania lokali użytkowych w najem jest przetarg ustny nieograniczony, którego celem jest ustalenie najwyższej miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. W pierwszych dwóch postępowaniach przetargowych dotyczących danego lokalu użytkowego Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie może zastosować ograniczenie poprzez określenie w wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia, możliwości wynajęcia lokalu wyłącznie do prowadzenia w nim działalności:

1) organizacji pozarządowych prowadzących działalność statutową nieodpłatną lub odpłatną, tj. działalności wskazanych w grupie VI załącznika nr 2 do zarządzenia;
2) w zakresie branż chronionych lub zanikających określonych właściwą uchwałą Rady Miasta Krakowa, tj. działalności wskazanych w grupie V załącznika nr 2 do zarządzenia.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, może zostać zastosowane wyłącznie po uprzedniej ocenie spełnienia przesłanek określonych w ust. 9.

5. W postępowaniach przetargowych Wynajmujący może wyłączyć możliwość przeznaczenia danego lokalu na cele magazynowe poprzez zamieszczenie stosownej informacji w wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia.

6. Możliwość wynajęcia lokalu użytkowego przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej z przeznaczeniem na działalności wskazane w grupie VIII załącznika nr 2 do zarządzenia, tj. zaspokajanie własnych, niekomercyjnych potrzeb osób fizycznych lub na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracownia artystyczna), jest możliwe wyłącznie w stosunku do tych lokali użytkowych, co do których Wynajmujący dopuścił taką możliwość poprzez zawarcie stosownej informacji w wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia.

7. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 i 5, stosuje się w szczególności w celu aktywizacji przestrzeni publicznej, w tym parterów usługowych, oraz zapewnienia funkcji usługowych, społecznych lub kulturotwórczych w gminnych lokalach użytkowych.

8. Niezależnie od postanowień ust. 3–6, Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w formie odrębnego zarządzenia o przeznaczeniu lokalu użytkowego do wynajęcia w drodze przetargu ustnego ograniczonego (celowego) na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.

9. Przy podejmowaniu decyzji o zastosowaniu ograniczeń, o których mowa w ust. 3 i 5, stosuje się następujące kryteria:

1) lokalizację lokalu, w szczególności jego położenie względem ciągów pieszych, dostępność komunikacyjną oraz ekspozycję handlowo-usługową;
2) parametry techniczne i użytkowe lokalu, w tym powierzchnię, wysokość, dostępność mediów, stan techniczny oraz możliwość adaptacji do różnych rodzajów działalności;
3) spełnienie przez lokal wymagań w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami;
4) przeznaczenie użytkowe lokalu, wynikające z jego cech technicznych oraz uwarunkowań urbanistycznych;
5) strukturę funkcjonalną obszaru miasta, w szczególności dominujące funkcje (usługowe, mieszkaniowe, turystyczne, kulturalne) oraz potrzebę ich zrównoważenia;
6) dotychczasowy sposób wykorzystania lokalu;

7) efektywność gospodarowania zasobem lokalowym Gminy Miejskiej Kraków, rozumianą jako zapewnienie trwałego i racjonalnego wykorzystania lokali oraz ograniczenie kosztów ich utrzymania;
8) potrzebę wspierania działalności społecznej i rzemieślniczej;
9) znaczenie działalności dla lokalnej społeczności, w tym jej dostępność, użyteczność społeczną oraz stopień zaspokajania potrzeb mieszkańców;
10) zgodność z dokumentami strategicznymi Gminy, w szczególności ze strategią rozwoju, programem rewitalizacji oraz innymi uchwałami Rady Miasta Krakowa.

10. Wynajmujący jest zobowiązany przeprowadzać przetargi ustne nieograniczone na najem wolnych lokali użytkowych, w miarę potrzeb w zakresie występowania wolnych lokali użytkowych, jednak z częstotliwością nie mniejszą niż raz na dwa miesiące.

11. Lokal użytkowy niewynajęty w drodze przetargu ustnego nieograniczonego albo ograniczonego może zostać przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego albo ograniczonego, przy zachowaniu zasad jawności i konkurencyjności.

12. Wynajmujący jest zobowiązany przeprowadzać przetargi pisemne nieograniczone na najem wolnych lokali użytkowych, w miarę potrzeb w zakresie występowania wolnych lokali użytkowych, jednak z częstotliwością nie mniejszą niż raz na kwartał.

13. Szczegółowe zasady organizacji i przeprowadzania przetargów określają regulaminy stanowiące załączniki nr 3 i 4 do zarządzenia.

Rozdział 2.
Najem w trybie bezprzetargowym

§ 4. 1. Odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu może nastąpić w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności w celu:
1) regulacji istniejącego stanu faktycznego;
2) realizacji zadań Gminy Miejskiej Kraków;
3) realizacji celu uzasadnionego zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.

2. Tryb bezprzetargowy może zostać zastosowany w szczególności w przypadku oddania lokalu w najem:
1) państwowym i samorządowym osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;
2) podmiotom wyłonionym w konkursie ofert na realizację zadania publicznego zleconego przez Gminę Miejską Kraków – na czas realizacji tego zadania;
3) podmiotom, które uzyskały pozytywną opinię Komisji właściwej 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) bezumownemu użytkownikowi 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) wspólnotom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz przedsiębiorstwom świadczącym usługi dostawy energii cieplnej lub dostaw wody, z przeznaczeniem na komórki lokatorskie, altany śmietnikowe, wózkownie, wymiennikownie albo pomieszczenia wykorzystywane do celów obsługi technicznej budynków pozostających poza zarządem Gminy Miejskiej Kraków;
6) najemcom lokali użytkowych, wobec których przeprowadzono procedurę zamiany lokalu, o której mowa w § 23, w zakresie lokalu zamiennego;
7) najemcom lokali użytkowych, w zakresie terenu niezabudowanej części powierzchni działki znajdującego się w sąsiedztwie lokalu użytkowego, jeżeli ten teren jest potrzebny dla prowadzenia lub uzupełnienia działalności realizowanej w lokalu użytkowym;
8) bezumownemu użytkownikowi danego lokalu użytkowego, który dotychczas nie posiadał zawartej umowy najmu z Gminą Miejską Kraków na ten lokal, jeżeli łącznie:
   a) nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miejskiej Kraków,
   b) wykorzystuje lokal w sposób prawidłowy i zgodnie z jego przeznaczeniem,
   c) zawarcie umowy leży w interesie Gminy Miejskiej Kraków i nie narusza zasad gospodarności.

3. Odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w celu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony albo na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, wymaga zgody Rady Miasta Krakowa, wyrażonej w formie odrębnej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w celu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony do 3 lat wymaga indywidualnej zgody Prezydenta Miasta Krakowa w formie zarządzenia.

5. Po upływie umowy najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat dopuszcza się zawarcie z tym samym podmiotem kolejnej umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat, obejmującej ten sam lokal użytkowy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
1) najemca należycie wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy;
2) nie posiada zaległości wobec Gminy Miejskiej Kraków;
3) kontynuuje dotychczasową działalność w lokalu;
4) uzyskał pozytywną opinię komisji Rady Miasta Krakowa właściwej ds. gospodarowania mieniem.

6. Szczegółowe zasady przyznawania prawa najmu lokalu użytkowego drogą bezprzetargową określa regulamin stanowiący załącznik nr 5 do zarządzenia.

DZIAŁ III
Umowa najmu

Rozdział 1.
Okres najmu

§ 5. 1. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są:
1) na czas nieoznaczony, z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia;

2) na czas oznaczony, na wniosek przyszłego Najemcy, w przypadku uzasadnionym zakresem planowanych lub koniecznych prac remontowych lokalu oraz wysokością nakładów ponoszonych przez najemcę, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowy najmu na czas oznaczony zawierane są na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Krakowa, wyrażonej w formie odrębnego zarządzenia, z uwzględnieniem:

1) zakresu i rodzaju prac remontowych koniecznych do wykonania w lokalu użytkowym;
2) wysokości nakładów inwestycyjnych niezbędnych do poniesienia przez przyszłego najemcę;
3) interesu Gminy Miejskiej Kraków w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym.

3. Umowa najmu na czas oznaczony nie może być zawarta na okres dłuższy niż 10 lat.

4. Wzór umowy najmu ustala Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie zgodnie z postanowieniami uchwały, niniejszego zarządzenia oraz praktyki wynajmowania lokali użytkowych.

Rozdział 2.
Ochrona trwałości stosunku najmu w przypadku poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych

§ 6. 1. W przypadku realizacji przez Najemcę, w okresie obowiązywania umowy najmu, przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego poniesienie znacznych nakładów inwestycyjnych na modernizację lub remont lokalu użytkowego, strony mogą wprowadzić do umowy najmu postanowienie ograniczające możliwość jej wypowiedzenia przez Wynajmującego przez oznaczony okres, ustalony proporcjonalnie do wysokości i charakteru poniesionych nakładów, nie dłuższy jednak niż 10 lat.

2. Postanowienie, o którym mowa w ust. 1, może zostać wprowadzone w drodze aneksu do umowy najmu, pod warunkiem że:

1) Najemca udokumentował poniesienie określonych nakładów inwestycyjnych;
2) nakłady zostały zaakceptowane przez Wynajmującego co do zakresu, charakteru i wartości;
3) strony uznają, że poniesienie tych nakładów uzasadnia zapewnienie Najemcy zwiększonej trwałości stosunku najmu.

3. Za znaczne nakłady inwestycyjne uznaje się nakłady o trwałym charakterze, zwiększające wartość użytkową, techniczną lub funkcjonalną lokalu użytkowego, których faktycznie poniesiona wartość wynosi co najmniej 200 000 zł netto, z wyłączeniem nakładów służących wyłącznie dostosowaniu lokalu do indywidualnych potrzeb, standardów lub wymagań prowadzonej przez Najemcę działalności.

4. Warunkiem ustanowienia ochrony trwałości stosunku najmu jest przedstawienie przez Najemcę dokumentacji potwierdzającej zakres rzeczowy oraz poniesioną wartość nakładów, a także dokonanie przez Wynajmującego oceny, czy charakter inwestycji, jej wartość oraz wpływ na stan techniczny lub funkcjonalność lokalu uzasadniają zastosowanie klauzuli, o której mowa w ust. 1.

5. Okres ochrony przed wypowiedzeniem umowy przez Wynajmującego ustala się indywidualnie, z uwzględnieniem w szczególności wysokości poniesionych nakładów, okresu

ich ekonomicznej amortyzacji, zakresu zwiększenia wartości użytkowej lokalu oraz przewidywanego wpływu inwestycji na sposób jego wykorzystania.

6. Klauzula ograniczająca możliwość wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego nie wyłącza prawa do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie najmu, niniejszym zarządzeniu lub wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 3.
Dokumenty wymagane przed zawarciem umowy

§ 7. 1. Osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązana jest przed dniem zawarcia umowy:

1) dostarczyć Wynajmującemu dokument określający formę prawną prowadzonej działalności oraz sposób reprezentacji podmiotu, z wyjątkiem podmiotów prowadzących działalność na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku prowadzenia działalności w formie spółki cywilnej – umowę spółki;
2) dostarczyć Wynajmującemu odpis lub wydruk z właściwego rejestru lub ewidencji – o ile podmiot podlega wpisowi - potwierdzający, że działalność nie została zawieszona ani wykreślona, z wyjątkiem podmiotów prowadzących działalność na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo Krajowego Rejestru Sądowego;
3) dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia wydane przez naczelnika urzędu skarbowego, Prezydenta Miasta Krakowa i wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca zamieszkania albo siedziby, o niezaleganiu z zapłatą podatków realizowanych na rzecz Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i gminy właściwej dla miejsca zamieszkania albo siedziby. Jeżeli w zaświadczeniach nie określono daty ich ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, jeżeli zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy.

2. Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu na działalności wskazane w grupie VIII załącznika nr 2 do niniejszego zarządzenia, tj. z przeznaczeniem wyłącznie na niekomercyjne potrzeby własne lub na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracownia artystyczna), zobowiązana jest przed dniem zawarcia umowy złożyć pisemnie:

1) oświadczenie, że lokal będzie wykorzystywany wyłącznie na cele niekomercyjne oraz że w lokalu nie będzie prowadzona działalność gospodarcza ani inna działalność zarobkowa;
2) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą podatków realizowanych na rzecz Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i gminy właściwej dla miejsca zamieszkania.

3. W przypadku osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracownia artystyczna), przed zawarciem umowy wymagane jest przedłożenie dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej, w szczególności:

1) dyplomu ukończenia uczelni artystycznej;
2) dokumentów potwierdzających udział w wystawach, konkursach lub projektach artystycznych;
3) rekomendacji właściwych instytucji publicznych, w szczególności organów administracji rządowej i samorządowej, organizacji twórczych albo stowarzyszeń branżowych.

4. Osoba lub podmiot uprawniony do zawarcia umowy najmu, określony w ust. 1–3, zobowiązane są przed dniem jej zawarcia:
1) złożyć oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z umów najmu lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków albo pozostających w zasobach lokalowych zarządzanych lub administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w tym objętych porozumieniem o ratalnej spłacie należności;
2) wnieść kaucję zabezpieczającą wykonanie umowy najmu, o ile jest wymagana, przy czym za termin wniesienia kaucji uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego.

5. Niedostarczenie dokumentów lub oświadczeń, o których mowa w ust. 1–4, w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia przetargu ustnego lub 14 dni od daty uzyskania pisemnej informacji o możliwości zawarcia umowy najmu, w przypadku przetargu pisemnego albo trybu bezprzetargowego, skutkuje utratą prawa do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku, gdy warunkiem udziału w postępowaniu było wniesienie wadium, niedostarczenie dokumentów lub oświadczeń w terminie, o którym mowa w ust. 5, skutkuje utratą wadium na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.

Rozdział 4.
Kaucja

§ 8. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego uzależnione jest od wniesienia przez Najemcę kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego wynikające z umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Wysokość kaucji ustala się w kwocie odpowiadającej 300 % miesięcznego czynszu najmu netto obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku działalności określonych w grupie V i VI załącznika nr 2 do zarządzenia, wysokość kaucji ustala się w kwocie odpowiadającej 100 % miesięcznego czynszu najmu netto.

4. Podmioty i instytucje, dla których organizatorem lub współorganizatorem / współprowadzącym jest Gmina Miejska Kraków, są zwolnione z obowiązku wniesienia kaucji.

5. Kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności Wynajmującego wynikających z umowy najmu, w szczególności z tytułu czynszu najmu, opłat związanych z używaniem lokalu, odsetek, innych opłat naliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz kosztów usunięcia szkód w lokalu.

6. W przypadku zaliczenia całości lub części kaucji na poczet należności, o których mowa w ust. 5, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia, do kwoty określonej w umowie najmu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania Wynajmującego. Za dzień dokonania wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

7. Nieuzupełnienie kaucji do kwoty określonej w umowie najmu w terminie, o którym mowa w ust. 6, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

8. Po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu oraz protokolarnym zwrocie lokalu kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu wszelkich należności przysługujących Wynajmującemu, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych, opłat eksploatacyjnych, wywozu i utylizacji pozostawionych ruchomości oraz szkód przekraczających normalne zużycie lokalu wynikające z prawidłowej eksploatacji.

9. W przypadku obowiązywania porozumienia dotyczącego ratalnej spłaty zadłużenia, po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu oraz protokolarnym zwrocie lokalu, kaucja zostaje zaliczona na poczet należności objętych tym porozumieniem, a w pozostałym zakresie podlega zwrotowi zgodnie z postanowieniami ust. 8.

Rozdział 5.
Zabezpieczenie wykonania umowy najmu

§ 9. 1. W terminie 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu:

1) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty wymagalnych należności wynikających z umowy najmu, do wysokości odpowiadającej 24-krotności miesięcznego czynszu najmu brutto. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca. W oświadczeniu Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności:
   a) w terminie do 3 lat od dnia zakończenia umowy – w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony,
   b) w terminie do 3 lat od dnia wymagalności roszczenia – w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony.

2) oryginał lub wypis oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy, o której mowa w pkt 1, dotyczącego obowiązku wydania przedmiotu najmu opróżnionego z osób i rzeczy, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu, w stanie wynikającym z postanowień umowy. W oświadczeniu Najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w przypadku niewykonania obowiązku wydania przedmiotu najmu. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi Najemca.

2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym.

3. Wszelkie zabezpieczenia ustanowione zgodnie z niniejszym paragrafem muszą pozostawać aktualne i skuteczne przez cały okres obowiązywania umowy najmu. W przypadku utraty skuteczności któregokolwiek z zabezpieczeń Najemca zobowiązany jest do jego uzupełnienia lub odnowienia w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.

4. W przypadku niedochowania terminów określonych w ust. 1 lub ust. 3, Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu netto obowiązującego w dniu upływu terminów, o których mowa w ust. 1 lub ust. 3. Kara umowna naliczana jest automatycznie, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, wezwań lub prowadzenia jakiejkolwiek korespondencji przez Wynajmującego.

5. Niedostarczenie dokumentów, o których mowa w ust. 1 lub ust. 3, w terminie 60 dni od dnia podpisania umowy najmu / aneksu do umowy najmu albo od dnia otrzymania wezwania, o którym mowa w ust. 3, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. Z obowiązku dostarczenia oświadczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, zwolnione są:

1) podmioty i instytucje, dla których organizatorem lub współorganizatorem/ współprowadzącym jest Gmina Miejska Kraków;
2) osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, które zawarły umowę najmu lokalu z przeznaczeniem na działalności wskazane w grupie VIII załącznika nr 2 do zarządzenia, tj. wyłącznie na niekomercyjne potrzeby własne oraz z przeznaczeniem na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracowni artystycznej).

Rozdział 6.
Protokół zdawczo-odbiorczy

§ 10. 1. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Protokół zawiera w szczególności:

1) opis stanu technicznego lokalu;
2) opis wyposażenia;
3) stan liczników;
4) opis ewentualnych uszkodzeń;
5) dokumentację fotograficzną.

3. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie zgodnie z postanowieniami uchwały, niniejszego zarządzenia oraz praktyki wynajmowania lokali użytkowych.

DZIAŁ IV
Czynsz i opłaty

Rozdział 1.
Czynsz

§ 11. 1. Czynsz stanowi opłatę za używanie lokalu użytkowego i nie obejmuje innych opłat, w szczególności z tytułu dostawy mediów, opłaty za odbiór odpadów komunalnych, podatku od towarów i usług naliczanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz podatku od nieruchomości.

2. Najemca zobowiązany jest, z zastrzeżeniem ust. 3, do uiszczania czynszu z góry do dnia 21 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

3. Termin zapłaty pierwszej faktury, wystawionej po zawarciu umowy najmu, zostanie wskazany bezpośrednio na tej fakturze.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za okres opóźnienia albo odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz inne opłaty wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.
Zasady ustalania i podwyższania czynszu

§ 12. 1. Stawka czynszowa netto dla nowo zawieranych umów najmu ustalana jest w wysokości najwyższej stawki czynszowej ustalonej w wyniku licytacji podczas przetargu ustnego, wskazanej w ofercie wybranej jako najkorzystniejszej w przypadku przetargu pisemnego lub w wysokości wynikającej z regulaminu w sprawie oddawania lokali w najem w trybie bezprzetargowym w przypadku trybu bezprzetargowego.

2. Dla niezabudowanej powierzchni działki, która jest wynajmowana razem z lokalem użytkowym, ustala się stawkę czynszową netto w wysokości 20 % stawki czynszowej netto za najem powierzchni podstawowej tego lokalu.

3. Wyjściowa stawka czynszowa netto do przetargu ustnego albo stawka czynszowa netto ustalona za najem lokalu w trybie bezprzetargowym nie może być niższa niż stawka czynszowa netto określona dla danego rodzaju działalności i strefy położenia lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do zarządzenia oraz niż stawka eksploatacyjna przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Wyjściowa stawka czynszowa netto do przetargu pisemnego nie może być niższa niż stawka czynszowa netto określona w ogłoszeniu o przetargu oraz niż stawka eksploatacyjna przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Minimalne stawki czynszowe netto możliwe do zaoferowania w przetargu pisemnym określa Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

6. Stawki czynszowe najmu netto w obowiązujących umowach najmu oraz wskazane w załączniku nr 2 do zarządzenia podlegają waloryzacji. Waloryzacja dokonywana jest narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

7. Waloryzacji, o której mowa w ust. 6, podlega także opłata za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłata za podnajem lokalu.

8. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 6, następuje po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy najmu.

9. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję, w drodze zarządzenia, o odstąpieniu od waloryzacji w danym roku, określając zakres wyłączeń podmiotowych lub przedmiotowych.

10. Stawki czynszowe najmu netto w obowiązujących umowach najmu mogą być podwyższane na podstawie odrębnych zasad ustalonych w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

11. W przypadku lokali wynajętych w trybie przetargu ustnego, ustalona stawka czynszowa netto ulega obniżeniu o 75 % w części dotyczącej powierzchni usytuowanej w poziomie piwnicy, przy czym po obniżce nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

12. Obniżka, o której mowa w ust. 11, nie dotyczy lokali:

1) położonych w całości w poziomie piwnicy lub suterenie;
2) wynajętych w trybie przetargu pisemnego albo w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 3.
Dodatkowe opłaty

§ 13. 1. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia:

1) opłat z tytułu dostawy mediów oraz innych opłat niezależnych od Wynajmującego;
2) podatku od towarów i usług, naliczanego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) podatku od nieruchomości, do którego uiszczania zobowiązany jest Najemca po złożeniu właściwej informacji lub deklaracji podatkowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Krakowa.

2. Zaliczki wpłacane przez Najemcę na poczet opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 4, w wysokości określanej każdorazowo w fakturach VAT na podstawie danych zarządcy budynku, podlegają okresowemu rozliczeniu według rzeczywistego zużycia lub kosztów. Ewentualna niedopłata obciąża Najemcę.

DZIAŁ V
Zasady użytkowania lokalu użytkowego

Rozdział 1.
Obowiązki Najemcy

§ 14. Najemca zobowiązany jest do:

1) uiszczania terminowo i w pełnej wysokości czynszu najmu i innych opłat, do których jest zobowiązany;
2) używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
3) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym;
4) utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i eksploatacyjnym, w tym właściwego ogrzewania w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w instalacje lub urządzenia grzewcze;
5) usuwania szkód powstałych z jego winy;
6) utrzymania lokalu użytkowego oraz jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym, zgodnie z odrębnymi przepisami;

7) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego;
8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych;
9) udostępniania lokalu do kontroli oraz do przeprowadzania obowiązkowych przeglądów technicznych budynku;
10) zawarcia indywidualnych umów na dostarczanie mediów z właściwymi podmiotami, pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych możliwości ich zawarcia.

Rozdział 2.
Bieżące remonty i naprawy lokalu

§ 15. 1. Bieżące remonty i naprawy, do których realizacji zobowiązany jest Najemca, obejmują w szczególności:
1) malowanie pomieszczeń;
2) naprawę tynków ścian i sufitów;
3) konserwację, naprawę oraz wymianę elementów wyposażenia i urządzeń znajdujących się w lokalu, z wyłączeniem elementów stanowiących część instalacji głównych budynku;
4) naprawę i konserwację podłóg, posadzek oraz wykładzin podłogowych;
5) naprawę i konserwację okładzin ściennych ceramicznych, szklanych i innych;
6) bieżącą konserwację i naprawę stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymianę tych mebli;
7) naprawę i wymianę elementów ślusarki budowlanej, w tym zamków, wkładek, zawiasów, okuć itp.;
8) wymianę osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, z wyłączeniem wymiany przewodów;
9) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń sanitarnych, w szczególności: grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych wraz z systemami do spłukiwania wody, zlewów (umywalek) wraz z syfonami oraz baterii i zaworów czerpalnych;
10) konserwację, serwisowanie zgodnie z zaleceniami producenta, usuwanie uszkodzeń oraz wymianę zużytych elementów kotłów gazowych i elektrycznych oraz pieców akumulacyjnych;
11) naprawę etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy zostało ono zainstalowane przez Najemcę lub na jego koszt – także jego wymianę;
12) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych (kanalizacyjnych) od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.

2. Bieżące remonty i naprawy, o których mowa w ust. 1, Najemca wykonuje własnym staraniem i na własny koszt. Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.

Rozdział 3.
Remonty i ulepszenia

§ 16. 1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w § 15 ust. 1.

2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.

Rozdział 4.
Kontrole lokalu

§ 17. 1. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona są uprawnieni do dokonywania kontroli lokalu użytkowego w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

2. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia Wynajmującemu lub osobie przez niego upoważnionej swobodnego dostępu do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli, o której mowa w ust. 1, oraz do współdziałania przy jej wykonywaniu.

3. Kontrola lokalu nie wymaga wcześniejszego uprzedzenia.

4. Kontrola może obejmować w szczególności:

1) sposób użytkowania lokalu;
2) stan techniczny lokalu;
3) zgodność prowadzonej działalności z umową najmu;
4) stan urządzeń pomiarowych.

5. Utrudnianie lub uniemożliwianie przeprowadzenia kontroli lokalu stanowi naruszenie istotnych postanowień umowy najmu i może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Rozdział 5.
Zabronione rodzaje działalności

§ 18. 1. W lokalach użytkowych zabronione jest prowadzenie działalności w zakresie:

1) sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shopu, agencji towarzyskiej lub klubu nocnego oferującego występy o charakterze erotycznym, w tym taniec erotyczny lub striptiz;
2) organizowania lub prowadzenia gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych;
3) sprzedaży dopalaczy, środków zastępczych niebędących żywnością lub innych substancji pochodzenia naturalnego albo syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych lub środków odurzających.

2. Lokale użytkowe nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkalne.

Rozdział 6.
Prowadzenie działalności z zakresu usług noclegowych i hotelarskich

§ 19. 1. Prowadzenie działalności z zakresu usług noclegowych i hotelarskich (m.in. hotel, apartamenty, pokoje gościnne, hostele itp.) jest dopuszczalne wyłącznie w lokalach odpowiednio przystosowanych dla tego typu działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa i nie może powodować uciążliwości dla użytkowników innych lokali w budynku lub budynkach sąsiednich.

2. W przypadku wynajęcia lokalu na prowadzenie działalności z zakresu usług noclegowych i hotelarskich (m.in. hotel, apartamenty, pokoje gościnne, hostele itp.) Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu odpowiednie do stanu faktycznego dokumenty, w tym w szczególności decyzje, opinie i pozwolenia potwierdzające dostosowanie lokalu do użytkowania na cele zamieszkania zbiorowego zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa, –w tym w szczególności prawa budowlanego i przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

DZIAŁ VI
Zmiany stosunku najmu

Rozdział 1.
Podnajem

§ 20. 1. Oddanie lokalu użytkowego lub jego części do używania, korzystania lub udostępnienia innej osobie lub podmiotowi, niezależnie od podstawy prawnej, w szczególności na podstawie umowy podnajmu lub jakiejkolwiek innej umowy, której skutkiem jest umożliwienie innej osobie lub podmiotowi korzystania z lokalu użytkowego lub jego części, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgoda Wynajmującego, o której mowa w ust. 1, nie jest wymagana w przypadku krótkoterminowego udostępniania lokalu zgodnie z charakterem działalności prowadzonej w lokalu, określonej w umowie najmu.

3. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajęcie części lokalu użytkowego, wynajętego w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym na działalność komercyjną, pod warunkiem, że powierzchnia oddana do podnajmu innej osobie lub podmiotowi nie przekracza 50 % całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Zgodę na podnajęcie części lokalu użytkowego wynajętego w trybie bezprzetargowym na działalność inną niż komercyjna, może wyrazić Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

5. Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na podnajem całego lokalu użytkowego, jeżeli Najemca:

1) nakładem własnych środków, po uzyskaniu wymaganych zgód i pozwoleń, dokonał adaptacji części budynku skutkującej powiększeniem powierzchni użytkowej lokalu i nie rozliczył poniesionych nakładów z Gminą; przepis ten stosuje się odpowiednio do następcy prawnego Najemcy;
2) jest organizacją pozarządową prowadzącą działalność wskazaną w grupie VI załącznika nr 2 do zarządzenia – w takim przypadku dopuszcza się podnajem całej powierzchni

lokalu użytkowego w systemie godzinowym, pod warunkiem, że łączny czas korzystania z lokalu przez podnajemcę w skali miesiąca nie przekracza 50 % czasu pracy lokalu, a Podnajemcą będzie inna organizacja pozarządowa prowadząca działalność wskazaną w grupie VI załącznika nr 2 do zarządzenia. Na potrzeby niniejszego zarządzenia czas pracy lokalu ustala się na 12 godzin dziennie.

6. Nie dopuszcza się łączenia sposobów podnajmu lokalu użytkowego lub jego części, o których mowa w ust. 3 i ust. 5 pkt 2. W okresie obowiązywania zgody Wynajmującego na podnajem dopuszczalne jest wyłącznie stosowanie jednego z tych sposobów.

7. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu umowy stanowiącej podstawę podnajmu lokalu lub jego części, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

8. Stawka czynszu netto ustalana przez Najemcę dla Podnajemcy nie może być niższa niż stawka czynszu netto obowiązująca Najemcę oraz niższa niż 150 % stawki czynszowej netto określonej dla danego rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę i strefy położenia lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do zarządzenia, z zastrzeżeniem ust. 9 i 10.

9. W przypadku podnajmu lokalu lub jego części na prowadzenie działalności określonej w grupie V załącznika nr 2 do zarządzenia stawka czynszu netto może zostać ustalona przez Najemcę dla podmiotu korzystającego z lokalu, w wysokości nie niższej niż stawka czynszu netto obowiązująca Najemcę. Lokale użytkowe wynajęte na prowadzenie działalności w branżach chronionych i zanikających, tj. na prowadzenie działalności określonej w grupie V załącznika nr 2 do zarządzenia mogą być podnajęte wyłącznie na prowadzenie działalności objętej tymi branżami.

10. W przypadku podnajmu lokalu lub jego części, którego Najemcą pozostaje organizacja pozarządowa na prowadzenie działalności określonej w grupie VI załącznika nr 2 do zarządzenia, na rzecz innej organizacji pozarządowej z przeznaczeniem na jej nieodpłatną lub odpłatną działalność statutową, stawka czynszu netto lub stawka czynszowa netto za 1 godzinę może zostać ustalona przez Najemcę dla Podnajemcy, w wysokości nie niższej niż stawka czynszowa netto lub stawka czynszowa netto za 1 godzinę obowiązująca Najemcę.

11. Przy określaniu stawki czynszowej w sytuacji podnajmu godzinowego, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, stawkę czynszową netto za 1 godzinę obowiązującą Najemcę oblicza się według wzoru: $\frac{stawka\ \ czynszowa\ netto\ obowiązująca\ najemcę\ \ :30}{12}$

12. Najemca zobowiązany jest do odprowadzania na rachunek Wynajmującego przychodu uzyskanego z tytułu podnajmu, w terminach płatności czynszu najmu. Przychód z tytułu podnajmu oblicza się jako iloczyn powierzchni lokalu i różnicy między stawką czynszową obowiązującą podnajemcę a stawką czynszową najemcy. Przychód z podnajmu w sytuacji podnajmu godzinowego, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, oblicza się jako iloczyn powierzchni lokalu, ilości godzin podnajmu oraz różnicy między stawką czynszową netto za 1 godzinę obowiązującą Podnajemcę, a stawką czynszową netto za 1 godzinę obowiązującą najemcę.

13. Wynajmujący może cofnąć zgodę na podnajem lokalu użytkowego. O swojej decyzji zawiadamia Najemcę na piśmie, wyznaczając jednocześnie jednomiesięczny okres na zakończenie działalności Podnajemcy w lokalu, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po dacie odebrania pisma przez Najemcę.

14. Oddanie lokalu użytkowego lub jego części do bezpłatnego używania nie jest dopuszczalne.

Rozdział 2.
Zmiana rodzaju działalności

§ 21. 1. Dopuszcza się zmianę rodzaju działalności prowadzonej przez Najemcę w lokalu użytkowym, z zastrzeżeniem ust. 3-5.

2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu wymaga zgody Wynajmującego i uprzedniego zawarcia aneksu do umowy najmu, odzwierciedlającego rzeczywisty sposób korzystania z lokalu. Aneks powinien odpowiadać faktycznie wykonywanej działalności, bez możliwości deklarowania działalności niewykonywanej.

3. W lokalu użytkowym oddanym w najem w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności niekomercyjnej, nie dopuszcza się zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

4. W lokalu użytkowym oddanym w najem w trybie przetargu ustnego ograniczonego (celowego) nie dopuszcza się zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

5. Wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności, uzależnione jest od przyjęcia przez Najemcę w stosunku do całej powierzchni lokalu nowej stawki czynszu netto ustalonej dla danego rodzaju działalności i strefy położenia lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do zarządzenia i powiększonej o jednorazowe przybicie ustalone dla licytacji stawki czynszowej netto w przetargu ustnym na najem lokali użytkowych, z zastrzeżeniem ust. 6-7 oraz 10-11.

6. Jeżeli stawka czynszu netto obowiązująca Najemcę przed wyrażeniem zgody jest wyższa niż stawka ustalona zgodnie z ust. 5, dotychczasowa stawka czynszu pozostaje bez zmian.

7. W przypadku organizacji pozarządowych dopuszcza się zmianę przeznaczenia części lokalu użytkowego wynajętego w trybie przetargowym, nie większej niż 35 % jego powierzchni, z działalności statutowej odpłatnej lub nieodpłatnej na działalność gospodarczą. W takim przypadku nowa stawka czynszu netto obowiązuje wyłącznie dla tej części powierzchni lokalu, na której prowadzona będzie działalność gospodarcza, a jej wysokość ustalana jest na zasadach określonych w ust. 5. Zgoda taka może zostać wyrażona wyłącznie jeden raz w okresie obowiązywania umowy najmu.

8. Rezygnacja z prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 7, nie stanowi podstawy do obniżenia obowiązującej stawki czynszu netto.

9. Zmiana rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej na podstawie zgody udzielonej, o której mowa w ust. 7, wymaga każdorazowo ustalenia nowej stawki czynszu netto na zasadach określonych w ust. 5.

10. W przypadku zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym, w którym obowiązuje stawka czynszu netto obniżona o 75 % za część lokalu usytuowaną w piwnicy, stawka czynszowa ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 5, również ulega obniżeniu o 75 %, z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Obniżka, o której mowa w ust. 10, nie może skutkować ustaleniem stawki czynszu netto niższej niż stawka eksploatacyjna przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Rozdział 3.

Zmiany podmiotowe po stronie Najemcy

§ 22. 1. Dopuszcza się dopisanie współnajemcy do umowy najmu na warunkach opisanych poniżej.

1) Wynajmujący może wyrazić zgodę na dopisanie do umowy najmu lokalu użytkowego, w charakterze współnajemcy, osoby bliskiej Najemcy, w szczególności:
   a) małżonka,
   b) rodzica,
   c) dziecka własnego lub przysposobionego
   - pod warunkiem udokumentowania pokrewieństwa lub powinowactwa oraz prowadzenia działalności gospodarczej o profilu zgodnym z działalnością prowadzoną w lokalu, potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru albo ewidencji;
2) wymogu prowadzenia działalności gospodarczej, o którym mowa w pkt 1, nie stosuje się do lokali wynajmowanych przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej na działalności wskazane w grupie VIII załącznika nr 2 do niniejszego zarządzenia, tj. z przeznaczeniem wyłącznie na niekomercyjne potrzeby własne lub na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracownia artystyczna), z zastrzeżeniem obowiązku przedłożenia dokumentów, o których mowa w § 7 ust. 3 – w przypadku lokali wynajmowanych na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym (pracownia artystyczna);
3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych może wyrazić zgodę na dopisanie innych osób bliskich lub krewnych Najemcy, pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów określonych w pkt 1–2;
4) w przypadku prowadzenia działalności w formie spółki cywilnej dopisanie nowego wspólnika do umowy najmu w charakterze współnajemcy lub wykreślenie dotychczasowego wspólnika może nastąpić po przedłożeniu aneksu do umowy spółki cywilnej;
5) dopisanie lub wykreślenie współnajemcy następuje w drodze aneksu do umowy najmu;
6) osoba dopisywana zobowiązana jest przed dniem podpisania aneksu przedłożyć dokumenty i oświadczenia, o których mowa w § 7;
7) w przypadku dopisania współnajemcy do umowy najmu, wszyscy współnajemcy zobowiązani są do dostarczenia zabezpieczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2, w terminie 30 dni od dnia podpisania aneksu z uwzględnieniem § 9 ust. 5 i 6. Zabezpieczenia mogą zostać ustanowione w jednym akcie notarialnym. W przypadku prowadzenia działalności w formie spółki cywilnej obowiązek, o którym mowa w zdaniu pierwszym, dotyczy wszystkich wspólników będących stronami umowy najmu.

2. Dopuszcza się zmianę podmiotową po stronie Najemcy dokonaną w wyniku sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa na warunkach opisanych poniżej:

1) w przypadku zawarcia przez Najemcę umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu nabywca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu poświadczoną notarialnie kopię umowy sprzedaży oraz dokumenty i oświadczenia, o których mowa w § 7;

2) Wynajmujący może zawrzeć aneks do umowy najmu w zakresie zmiany podmiotu po stronie Najemcy na nabywcę, o ile nabywca spełnia warunki określone w niniejszym zarządzeniu;
3) przed zawarciem aneksu do umowy najmu Wynajmujący zleca sporządzenie opinii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie ustalenia rynkowej stawki czynszu najmu netto dla lokalu, przy czym odstępuje się od sporządzenia nowej opinii, jeżeli w okresie 12 miesięcy poprzedzających planowaną datę zawarcia aneksu do umowy najmu została sporządzona opinia dotycząca tego samego lokalu, a od jej sporządzenia nie nastąpiły istotne zmiany wpływające na poziom stawek czynszu najmu na rynku lokalnym;
4) w przypadku, gdy dotychczasowa stawka czynszowa netto jest niższa niż stawka wynikająca z opinii rzeczoznawcy majątkowego, stawka czynszowa netto ulega podwyższeniu w drodze aneksu do umowy, o którym mowa w pkt 2, do poziomu wynikającego z opinii; w przypadku, gdy dotychczasowa stawka czynszu netto jest wyższa od określonej w sporządzonej opinii — stawka czynszowa netto pozostaje bez zmian;
5) datą wejścia w życie aneksu do umowy najmu jest dzień określony w umowie sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa jako dzień przejścia praw i obowiązków;
6) nabywca zobowiązany jest po podpisaniu aneksu do umowy najmu, dostarczyć Wynajmującemu zabezpieczenia, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2, w terminie 30 dni od dnia podpisania aneksu, z uwzględnieniem § 9 ust. 5 i 6;
7) w przypadku braku przyjęcia stawki czynszowej netto ustalonej w sposób, o którym mowa w ust. 4 przez nabywcę Wynajmujący wypowiada umowę najmu zgodnie z okresami wypowiedzenia określonymi w umowie.

3. Dopuszcza się zmianę podmiotową po stronie Najemcy, polegającą na wstąpieniu w stosunek najmu z mocy prawa, na warunkach opisanych poniżej:

1) w przypadku wstąpienia w stosunek najmu na podstawie odrębnych przepisów, w szczególności w drodze dziedziczenia lub przekształcenia podmiotu:
   a) przepisów § 7 oraz § 9 nie stosuje się, z zastrzeżeniem pkt 4-5,
   b) osoba wstępująca w stosunek najmu jest zobowiązana do przedłożenia dokumentów potwierdzających następstwo prawne;
2) wstąpienie w stosunek najmu podlega potwierdzeniu w drodze aneksu do umowy najmu, mającego charakter porządkujący i deklaratoryjny;
3) brak zawarcia aneksu nie wpływa na ciągłość stosunku najmu ani na obowiązek uiszczania czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu przez osobę/podmiot będący następcą prawnym Najemcy;
4) Wynajmujący wzywa osobę/podmiot wstępującą w stosunek najmu do przedłożenia dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 7, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania;
5) Wynajmujący wzywa osobę/podmiot wstępującą w stosunek najmu do ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, z uwzględnieniem § 9 ust. 5 i 6;
6) osoba wstępująca w stosunek najmu jest obowiązana do wykonania wezwań, o których mowa w pkt 4–5, w wyznaczonych terminach;
7) niewykonanie obowiązków, o których mowa w pkt 4–6, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Inne zmiany podmiotowe niż wymienione w ust. 1–3 nie są dozwolone.

Rozdział 4.
Zmiana lokalu

§ 23. 1. Dopuszcza się zamianę 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. Lokal zamienny powinien odpowiadać, w możliwie największym stopniu, lokalowi dotychczas zajmowanemu pod względem lokalizacji, przeznaczenia, funkcjonalności oraz podstawowych parametrów użytkowych, w szczególności powierzchni, standardu technicznego oraz możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności.

3. Podstawę wszczęcia procedury zamiany lokalu stanowi projekt zamiany przygotowany przez Wynajmującego na wniosek Najemcy.

4. Projekt winien zawierać w szczególności:

1) wskazanie przesłanki uzasadniającej zamianę, o której mowa w ust. 1;
2) oznaczenie lokalu dotychczas zajmowanego;
3) oznaczenie lokalu proponowanego jako zamienny;
4) uzasadnienie potrzeby dokonania zamiany;
5) podstawowe warunki zamiany, w tym proponowany termin jej realizacji.

5. Zamiana lokalu wymaga uprzedniego uzyskania zgody Rady Miasta Krakowa na odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w celu zawarcia umowy najmu zamiennego lokalu użytkowego wyrażonej w formie odrębnej uchwały.

6. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w ust. 5, Prezydent Miasta Krakowa wydaje indywidualne zarządzenie zatwierdzające realizację zamiany lokalu oraz określające warunki jej przeprowadzenia.

7. Zamiana lokalu następuje poprzez zawarcie nowej umowy najmu lokalu zamiennego oraz rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu lokalu użytkowego, na zasadach określonych w zarządzeniu, o którym mowa w ust. 6.

8. Najemca uprawniony do zamiany lokalu zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 7, w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości jej zawarcia, pod rygorem utraty prawa do zamiany lokalu.

9. Wydanie lokalu zamiennego oraz zwrot lokalu dotychczas zajmowanego następują na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

10. Do zwrotu lokalu dotychczas zajmowanego przez Najemcę stosuje się odpowiednio postanowienia § 33 dotyczące zwrotu lokalu.

11. Po zawarciu umowy najmu, o której mowa w ust. 7, Najemca zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, z uwzględnieniem § 9 ust. 5 i 6, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

DZIAŁ VII
Obniżki czynszu i inne rodzaje wsparcia Najemców

Rozdział 1.
Obniżka adaptacyjno-remontowa lokalu użytkowego

§ 24. 1. Wynajmujący, na uzasadniony wniosek Najemcy złożony w ciągu 30 dni kalendarzowych od zawarcia umowy najmu, może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszu netto do wysokości stawki eksploatacyjnej w okresie oczekiwania najemcy na wydanie wymaganych zgód i pozwoleń na rozpoczęcie prac adaptacyjnych lub remontowych oraz w okresie wykonywania tych prac, od dnia zawarcia umowy najmu do dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności w lokalu użytkowym albo zakończenia prac adaptacyjnych lub remontowych – w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej (obniżka adaptacyjno-remontowa).

2. Warunkiem udzielenia obniżki adaptacyjno-remontowej jest:

1) przedłożenie zakresu planowanych prac wraz z kosztorysem wstępnym;
2) wskazanie przewidywanego harmonogramu realizacji prac;
3) wyszczególnienie wymaganych do uruchomienia planowanej działalności opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych, ekspertyz, licencji lub zezwoleń – jeżeli są wymagane przepisami prawa lub charakterem planowanej działalności.

3. Obniżka adaptacyjno-remontowa może zostać udzielona przez Wynajmującego na łączny maksymalny okres do 45 dni kalendarzowych – w przypadku prac niewymagających uzyskania dodatkowych zgód, opinii, uzgodnień ani pozwoleń.

4. Na uzasadniony i udokumentowany wniosek Najemcy wskazujący, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym, Wynajmujący może wydłużyć okres stosowania obniżki:

1) do 120 dni kalendarzowych – w szczególności w przypadku prac wymagających uzyskania zgód, opinii, uzgodnień albo pozwoleń innych niż pozwolenie właściwego organu ochrony zabytków lub pozwolenie na budowę, w szczególności w zakresie prac instalacyjnych lub modernizacyjnych warunkujących możliwość prowadzenia działalności, zawarcia umów na dostawę mediów, zgód niezbędnych do rozpoczęcia planowanej działalności, uzgodnień z zarządcą budynku;

2) do 180 dni kalendarzowych – w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków;
3) do 270 dni kalendarzowych – w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.

5. W przypadku konieczności uzyskania zarówno pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków, jak i pozwolenia na budowę, obniżka adaptacyjno-remontowa może zostać udzielona na okres do 270 dni kalendarzowych

6. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających:
1) uzyskanie wymaganych zgód, opinii, uzgodnień, ekspertyz, decyzji administracyjnych, licencji lub zezwoleń;
2) postęp realizacji prac;
3) zgodność realizacji prac z obowiązującymi przepisami prawa, uzyskanymi decyzjami, pozwoleniami, opiniami lub uzgodnieniami oraz warunkami określonymi przez Wynajmującego;
4) okoliczności uzasadniające dalsze korzystanie z obniżki adaptacyjno-remontowej.

7. Obniżka adaptacyjno-remontowa może być udzielana przez Wynajmującego na okresy krótsze niż wskazane w ust. 3 i 4 i ewentualnie przedłużana na dalsze okresy, w tym do maksymalnej długości wskazanej w ust. 4, po przedstawieniu przez Najemcę dokumentów, informacji lub przeprowadzaniu kontroli postępu prac, w wyniku których wykazana zostanie zasadność wydłużenia okresu obniżki.

8. W przypadku:
1) nieprzystąpienia do prac albo prowadzenia prac w sposób niezgodny z harmonogramem, projektem, warunkami realizacji określonymi przez Wynajmującego, przepisami prawa lub uzyskanymi decyzjami, pozwoleniami, opiniami lub uzgodnieniami właściwych organów, w tym w szczególności pozwoleniem na budowę lub pozwoleniem właściwego organu ochrony zabytków;
2) przerwania prac bez uzasadnionej przyczyny;
3) wykorzystywania lokalu niezgodnie z celem udzielonej obniżki adaptacyjno-remontowej;
4) przedstawienia nieprawdziwych informacji lub dokumentów

– Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie i bezskutecznym upływie tego terminu, może cofnąć obniżkę adaptacyjno-remontową ze skutkiem od dnia jej udzielenia oraz dochodzić zapłaty różnicy pomiędzy czynszem należnym a czynszem w obniżonej wysokości.

9. W wyjątkowych przypadkach, należycie udokumentowanych przez Najemcę, gdy pomimo dochowania należytej staranności zakończenie prac adaptacyjnych lub remontowych albo rozpoczęcie działalności w lokalu nie jest możliwe w terminach, o których mowa w ust. 3 i 4, z przyczyn niezależnych od Najemcy, w szczególności wynikających z konieczności uzyskania dodatkowych lub zmienionych zgód, opinii, uzgodnień lub decyzji właściwych organów albo z czasu trwania postępowań administracyjnych prowadzonych przez właściwe organy, Prezydent Miasta Krakowa może, w drodze zarządzenia, wyrazić zgodę na przedłużenie okresu obniżki adaptacyjno-remontowej.

Rozdział 2.
Obniżka czynszowa w okresie remontu lub ulepszeń w trakcie trwania najmu (obniżka remontowa)

§ 25. 1. W okresie po uruchomieniu w lokalu użytkowym działalności zgodnej z treścią wiążącej strony umowy najmu, Wynajmujący, na uzasadniony wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszu netto do wysokości stawki eksploatacyjnej w okresie wykonywania przez Najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego (obniżka remontowa), jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych.

2. Najemcy może być udzielona obniżka remontowa w łącznym maksymalnym wymiarze 60 dni kalendarzowych w 3-letnim okresie najmu, z zastrzeżeniem ust. 3. Początek biegu 3-letniego okresu rozliczeniowego w tym zakresie rozpoczyna się wraz z początkiem udzielenia pierwszej obniżki remontowej.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie ma zastosowania w sytuacji, kiedy potrzeba wykonania prac remontowych w lokalu wynika z konieczności usunięcia skutków szkód i zdarzeń losowych, tj. zalania, pożaru, włamania itp.

4. Obniżka, o której mowa w ust. 1, udzielana jest na okres faktycznego przystąpienia do realizacji prac remontowych lub ulepszeniowych w lokalu, które wyłączają czasowo możliwość prowadzenia w nim działalności.

5. Warunkiem udzielenia obniżki, o której mowa w ust. 1, jest:

1) przedłożenie zakresu planowanych prac wraz z kosztorysem wstępnym;
2) wskazanie przewidywanego harmonogramu realizacji prac;
3) wyszczególnienie wymaganych do przystąpienia do realizacji prac uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych, ekspertyz – jeżeli są wymagane przepisami prawa.

6. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających:

1) uzyskanie wymaganych zgód, opinii, uzgodnień, ekspertyz, decyzji administracyjnych;
2) postęp realizacji prac;
3) zgodność realizacji prac z obowiązującymi przepisami prawa, uzyskanymi decyzjami, pozwoleniami, opiniami lub uzgodnieniami oraz warunkami określonymi przez Wynajmującego;
4) okoliczności uzasadniające dalsze korzystanie z obniżki remontowej.

7. W przypadku:

1) nieprzystąpienia do prac albo prowadzenia prac w sposób niezgodny z harmonogramem, projektem, warunkami realizacji określonymi przez Wynajmującego, przepisami prawa lub uzyskanymi decyzjami, pozwoleniami, opiniami lub uzgodnieniami właściwych organów, w tym w szczególności pozwoleniem na budowę lub pozwoleniem właściwego organu ochrony zabytków,
2) przerwania prac bez uzasadnionej przyczyny,
3) wykorzystywania lokalu niezgodnie z celem udzielonej obniżki remontowej,
4) przedstawienia nieprawdziwych informacji lub dokumentów

– Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie i bezskutecznym upływie tego terminu, może cofnąć obniżkę, o której mowa w ust. 1,

ze skutkiem od dnia jej udzielenia oraz dochodzić zapłaty różnicy pomiędzy czynszem należnym a czynszem w obniżonej wysokości.

Rozdział 3.
Obniżka czynszowa z tytułu prac remontowych prowadzonych w budynku lub na terenie przyległym (obniżka z tytułu remontu obcego)

§ 26. 1. Na wniosek Najemcy Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto do wysokości 50 % w okresie wykonywania przez Wynajmującego lub właściciela budynku prac remontowych lub modernizacyjnych dotyczących części wspólnych nieruchomości lub terenu przylegającego do lokalu użytkowego, jeżeli prace te powodują utrudnienia w dostępie do lokalu albo wpływają na ograniczenie prowadzonej w nim działalności.

2. Ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 1, stawka czynszowa nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna.

3. W przypadku, gdy zakres prac, o których mowa w ust. 1, powoduje całkowite uniemożliwienie prowadzenia działalności w lokalu użytkowym, na wniosek Najemcy stawka czynszowa netto może zostać obniżona do poziomu stawki eksploatacyjnej, na okres trwania tych prac.

4. W przypadku prowadzenia przez Wynajmującego lub właściciela budynku prac remontowych lub modernizacyjnych na części lub całości powierzchni użytkowej lokalu albo na terenie przylegającym do wejścia do lokalu użytkowego, na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszu netto do wysokości stawki eksploatacyjnej w zakresie tej części lokalu, która została faktycznie wyłączona z użytkowania w związku z prowadzeniem prac.

5. Obniżki, o których mowa w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie i mogą być udzielone wyłącznie za okres faktycznego występowania utrudnień lub wyłączenia możliwości korzystania z lokalu.

Rozdział 4.
Obniżka czynszowa z powodu remontu pasa drogowego (obniżka z tytułu remontu ulicy)

§ 27. 1. W okresie prowadzenia prac remontowych lub inwestycyjnych na terenie pasa drogowego, Wynajmujący na wniosek Najemcy może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku położonym przy fragmencie pasa drogowego objętym pracami.

2. Czasowe obniżenie stawki czynszowej netto stosuje się, gdy zachodzi co najmniej jedna z niżej wymienionych przesłanek:

1) prace na terenie pasa drogowego trwają dłużej niż 30 dni;
2) pracami objęty jest odcinek pasa drogowego o długości powyżej 50 m.

3. Dotychczas obowiązująca stawka czynszowa netto za najem lokalu użytkowego ulega obniżeniu o:

1) 50 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót obejmuje cały pas drogowy, powodując wyłączenie ruchu kołowego i/lub szynowego oraz wyłączenie lub istotne ograniczenie ruchu pieszego, lub
2) 40 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót obejmuje wyłączenie części pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu pieszego albo powoduje istotne ograniczenie ruchu pieszego, lub
3) 30 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót obejmuje wyłączenie części pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu kołowego i/lub szynowego.

4. Ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 3, stawka czynszowa nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna.

Rozdział 5.
Obniżka czynszowa dla działalności o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego, tradycji, lokalnej społeczności lub tożsamości Miasta Krakowa (obniżka dla lokali o szczególnym znaczeniu)

§ 28. 1. W odniesieniu do Najemcy prowadzącego w lokalu użytkowym nieprzerwanie przez okres co najmniej 30 lat lub 10 lat w przypadku wskazanym w ust. 2, działalność o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego, tradycji, lokalnej społeczności lub tożsamości Miasta Krakowa, na wniosek Najemcy Prezydent Miasta Krakowa może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto w przypadku wystąpienia istotnego pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej Najemcy, zagrażającego kontynuacji tej działalności.

2. Prezydent Miasta Krakowa może udzielić obniżki, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do Najemcy prowadzącego w lokalu użytkowym nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat działalność w zakresie branż chronionych lub zanikających określonych właściwą uchwałą Rady Miasta Krakowa, tj. działalność wskazaną w grupie V załącznika nr 2 do zarządzenia, pod warunkiem, że stawka czynszowa najmu obowiązująca Najemcę jest wyższa niż 200 % obowiązującej na dzień złożenia wniosku o obniżkę, stawki czynszowej netto określonej dla danego rodzaju działalności i strefy położenia lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do zarządzenia.

3. Przez nieprzerwane prowadzenie działalności, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się faktyczne wykonywanie w lokalu użytkowym działalności o tym samym zasadniczym charakterze gospodarczym lub statutowym, bez jej zaprzestania na okres dłuższy niż 6 miesięcy, z wyłączeniem przerw wynikających z prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, zdarzeń losowych oraz z zastrzeżeniem ograniczeń, nakazów lub zakazów wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które uniemożliwiają lub istotnie ograniczają prowadzenie działalności w lokalu. W okresie tym niedopuszczalna jest zmiana rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, która zmienia jej zasadniczy charakter, w szczególności skutkująca zmianą przeznaczenia lokalu lub przejściem do innej kategorii działalności gospodarczej.

4. Warunkiem udzielenia obniżki, o której mowa w ust. 1, są również:
1) prowadzenie przez najemcę działalności o charakterze jednostkowym i unikatowym, tj. w szczególności niesieciowym i nie w oparciu o franczyzę;

2) pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Najemcy, zagrażające kontynuacji tej działalności, tj. w szczególności sytuacja, kiedy działalność prowadzona w lokalu przez Najemcę jest nierentowna lub na progu opłacalności.

5. Obniżenie stawki czynszowej netto może wynosić w zależności od sytuacji ekonomiczno -finansowej Najemcy oraz wysokości obowiązującej Najemcę stawki czynszowej netto, od 25 % do 50 % obowiązującej stawki czynszowej netto.

6. Obniżona stawka czynszowa netto nie może być niższa niż stawka eksploatacyjna.

7. Obniżenie stawki czynszowej netto następuje na udokumentowany wniosek Najemcy złożony do Wynajmującego.

8. Do wniosku Najemca zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające w szczególności:

1) charakter działalności jako działalności o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego, tradycji, lokalnej społeczności lub tożsamości Miasta Krakowa;
2) nieprzerwane prowadzenie działalności w rozumieniu ust. 3;
3) pogorszenie sytuacji ekonomiczno-finansowej Najemcy, zagrażające kontynuacji tej działalności poprzez złożenie adekwatnych dla formy prowadzonej działalności dokumentów o charakterze księgowym, finansowym i podatkowym.

9. Wynajmujący w toku rozpatrywania wniosku o obniżkę dla lokali o szczególnym znaczeniu ma prawo żądać złożenia dodatkowych informacji i dokumentów przez Najemcę w celu potwierdzenia i udokumentowania sytuacji uprawniającej do otrzymania obniżki.

10. Wynajmujący w toku rozpatrywania wniosku o obniżkę dla lokali o szczególnym znaczeniu może wystąpić o opinię w zakresie udzielenia wnioskowanej obniżki do właściwej ze względu na położenie lokalu Rady Dzielnicy oraz innych właściwych merytorycznie ze względu na rodzaj prowadzonej w lokalu działalności instytucji oraz miejskich jednostek organizacyjnych i komórek Urzędu Miasta Krakowa.

11. Obniżka dla lokali o szczególnym znaczeniu może zostać udzielona na czas określony nie dłuższy niż 36 miesięcy.

12. Decyzję o udzieleniu obniżki dla lokali o szczególnym znaczeniu podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze odrębnego zarządzenia.

13. W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przez Najemcę przypadkach dalszego utrzymywania się istotnego pogorszenia jego sytuacji ekonomiczno-finansowej, zagrażającego kontynuacji prowadzonej działalności, po zakończeniu okresu stosowania obniżki dla lokali o szczególnym znaczeniu, na wniosek Najemcy może być udzielona ponowna obniżka dla lokali o szczególnym znaczeniu na dalszy okres.

14. Przez cały czas obowiązywania obniżki dla lokali o szczególnym znaczeniu, Najemca jest zobowiązany prezentować w widocznym miejscu w lokalu, dostarczonej przez Wynajmującego informacji o korzystaniu ze wsparcia Wynajmującego w zakresie stosowania obniżki dla lokali o szczególnym znaczeniu.

Rozdział 6.
Obniżka czynszowa z tytułu zdarzeń losowych

§ 29. 1. W przypadku wystąpienia nagłych i niezależnych od Najemcy zdarzeń losowych powodujących czasową niemożność prowadzenia działalności w lokalu użytkowym,

Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto (obniżka z tytułu zdarzeń losowych).

2. Obniżka, o której mowa w ust. 1, przysługuje wyłącznie w okresie faktycznego nieprowadzenia działalności w lokalu użytkowym, w szczególności, gdy działalność nie jest wykonywana ani przez Najemcę, ani przez osoby działające na jego rzecz, w tym pracowników lub inne osoby upoważnione.

3. Za zdarzenia losowe uznaje się w szczególności:

1) nagły wypadek Najemcy lub kluczowego pracownika Najemcy, uniemożliwiający prowadzenie działalności;
2) ciężką chorobę Najemcy lub kluczowego pracownika Najemcy, wymagającą hospitalizacji lub długotrwałego leczenia, potwierdzoną dokumentacją medyczną;
3) śmierć Najemcy lub kluczowego pracownika Najemcy;
4) pożar, zalanie, włamanie lub inne nagłe zdarzenie dotyczące lokalu użytkowego, skutkujące jego czasową nieprzydatnością do prowadzenia działalności;
5) czasowe zamknięcie lokalu, obiektu lub jego części na podstawie decyzji właściwego organu administracji publicznej, powodujące brak możliwości prowadzenia działalności w lokalu;
6) inne nagłe i niezależne od Najemcy zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, skutkujące czasową niemożnością prowadzenia działalności w lokalu użytkowym.

4. Obniżenie stawki czynszowej netto z tytułu zdarzeń losowych polega na obniżeniu stawki czynszowej do wysokości stawki eksploatacyjnej.

5. Obniżenie stawki czynszowej następuje na udokumentowany wniosek Najemcy.

6. Do wniosku Najemca zobowiązany jest dołączyć dokumenty potwierdzające:

1) wystąpienie zdarzenia losowego;
2) brak możliwości prowadzenia działalności w lokalu użytkowym;
3) okres faktycznego nieprowadzenia działalności;
4) dokumenty potwierdzające brak prowadzenia działalności w lokalu użytkowym w okresie objętym wnioskiem, w szczególności oświadczenia Najemcy oraz dokumenty księgowe lub ewidencyjne potwierdzające brak osiągania przychodów z działalności prowadzonej w tym lokalu.

7. Wynajmujący w toku rozpatrywania wniosku o obniżkę z tytułu zdarzeń losowych ma prawo żądać złożenia dodatkowych informacji i dokumentów przez Najemcę w celu potwierdzenia i udokumentowania sytuacji uprawniającej do otrzymania obniżki.

8. Obniżka może zostać udzielona na okres nieprzekraczający 90 dni kalendarzowych. W ciągu 5 - letniego trwania stosunku najmu, Najemcy może być udzielona obniżka z tytułu zdarzeń losowych w łącznym maksymalnym wymiarze 90 dni kalendarzowych. Początek biegu 5 - letniego okresu rozliczeniowego w tym zakresie rozpoczyna się wraz z początkiem udzielenia pierwszej obniżki z tytułu zdarzeń losowych.

9. W przypadku ustania przyczyn uzasadniających udzielenie obniżki przed upływem okresu, na który została udzielona, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym Wynajmującego.

10. W przypadku przedstawienia nieprawdziwych informacji lub dokumentów stanowiących podstawę udzielenia obniżki, Wynajmujący może cofnąć obniżkę z tytułu zdarzeń losowych ze skutkiem od dnia jej udzielenia oraz dochodzić zapłaty różnicy pomiędzy czynszem należnym, a czynszem w obniżonej wysokości.

Rozdział 7.
Przepisy wspólne dotyczące obniżek czynszu, o których mowa w § 24-§ 29

§ 30. 1. Obniżki czynszu mają charakter uznaniowy i nie stanowią podstawy do roszczenia o ich przyznanie ani przedłużenie.

2. Przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu podlega rozliczeniu za okres, którego dotyczy, zgodnie z warunkami określonymi w przekazanej przez Wynajmującego pisemnej informacji o udzieleniu obniżki.

3. W okresie stosowania obniżonej stawki czynszowej netto Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości obliczonej od podstawy opodatkowania stanowiącej obniżoną stawkę czynszową netto.

4. Udzielenie obniżki nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego regulowania pozostałych opłat związanych z najmem lokalu, jeżeli wynikają one z umowy najmu lub obowiązujących przepisów prawa.

5. Obniżki czynszu stanowiące pomoc de minimis w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej mogą zostać udzielone po spełnieniu warunków wynikających z tych przepisów, w szczególności dotyczących limitów pomocy oraz obowiązków dokumentacyjnych.

6. Obniżki czynszu nie mogą być udzielone Najemcy, który posiada zaległości w uiszczaniu należności na rzecz Wynajmującego z tytułu zawartej umowy najmu. Zawarte i realizowane porozumienia w sprawie ratalnej spłaty należności nie uznaje się za zaległości na potrzeby udzielenia obniżki czynszu.

7. W danym okresie Najemca może korzystać wyłącznie z jednego rodzaju obniżki czynszu. W przypadku zbiegu uprawnień do otrzymania obniżek z różnych tytułów, Najemca ma prawo skorzystać według swojego wyboru z tej obniżki, która jest dla niego najbardziej korzystna.

Rozdział 8.
Zmiana terminu zapłaty faktur dla organizacji pozarządowych

§ 31. 1. W przypadku organizacji pozarządowych prowadzących działalność statutową nieodpłatną lub odpłatną, tj. działalność wskazaną w grupie VI załącznika nr 2 do zarządzenia, które finansują swoją działalność w większości w oparciu o otrzymywane dotacje i inne bezzwrotne środki zewnętrzne, na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę terminu płatności faktury z tytułu najmu lokalu, w przypadku, kiedy konkurs lub decyzja o przyznaniu dotacji lub innych bezzwrotnych środków zewnętrznych, z których dotychczas Najemca korzystał jako głównego źródła finansowania prowadzonej działalności, nie rozstrzygnął się lub decyzja nie została wydana w planowanym terminie.

2. Zmiana terminu płatności faktury następuje na udokumentowany wniosek Najemcy złożony do Wynajmującego na minimum 14 dni kalendarzowych przed pierwotnym terminem płatności faktury.

3. Do wniosku Najemca zobowiązany jest dołączyć oświadczenia potwierdzające:

1) finansowanie swojej działalności w większości w oparciu o otrzymywane dotacje i inne bezzwrotne środki zewnętrzne przyznawane w ramach konkursów lub decyzji, których rozstrzygnięcie lub których wydanie nie nastąpiło w planowanym terminie;
2) brak rozstrzygnięcia lub wydania w planowanym terminie konkursów lub decyzji o przyznaniu dotacji lub innych bezzwrotnych środków zewnętrznych z których dotychczas Najemca korzystał jako głównego źródła finansowania prowadzonej działalności.

4. Wynajmujący w toku rozpatrywania wniosku o zmianę terminu płatności faktury ma prawo żądać złożenia dodatkowych informacji i dokumentów przez Najemcę w celu potwierdzenia i udokumentowania sytuacji uprawniającej do zmiany terminu płatności faktury oraz wystąpić do podmiotu organizującego konkurs lub wydającego decyzję będącą podstawą udzielenia dotacji lub innych bezzwrotnych środków zewnętrznych dla Najemcy, z wnioskiem o udzielenie informacji na temat prowadzonego postępowania.

5. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę terminu płatności faktury poprzez jego wydłużenie o maksymalnie 3 miesiące.

6. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę terminu płatności maksymalnie trzech faktur w ciągu 3–letniego trwania stosunku najmu. Początek biegu 3–letniego okresu rozliczeniowego w tym zakresie rozpoczyna się od zmienionego terminu płatności pierwszej faktury, której termin płatności został zmieniony.

DZIAŁ VIII
Rozwiązanie umowy

Rozdział 1.
Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

§ 32. 1. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Umowa zawarta na czas oznaczony wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta.

3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach określonych w umowie, w szczególności, gdy Najemca:
1) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, a powstała zaległość, obejmująca czynsz, opłaty za świadczenia dodatkowe oraz należne odsetki za opóźnienie i inne opłaty naliczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, odpowiada co najmniej wysokości dwumiesięcznych należności czynszowych wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe;
2) nie stosuje zwaloryzowanych stawek czynszu netto lub opłat za świadczenia dodatkowe, obowiązujących zgodnie z postanowieniami umowy lub niniejszego zarządzenia;
3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie;

5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody Wynajmującego;
6) rażąco narusza postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali przez ich użytkowników, pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia przez Wynajmującego;
7) użytkuje lokal użytkowy w sposób stwarzający zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia albo naruszający przepisy przeciwpożarowe, sanitarne lub budowlane;
8) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, z wyjątkiem prac remontowych określonych w § 15 ust. 1
9) podczas wykonywania remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego naruszył warunki zgody udzielonej przez Wynajmującego;
10) nie wykonuje prac, o których mowa w § 15 ust. 1, pomimo pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego o stwierdzeniu niewykonywania tych prac;
11) nie usuwa szkód powstałych z jego winy, utrzymuje lokal użytkowy lub jego najbliższe otoczenie w nienależytym stanie sanitarno-porządkowym albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego;
12) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 8 ust. 6;
13) złożył oświadczenia zawierające dane niezgodne ze stanem faktycznym, a niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego;
14) uruchomił w wynajętym lokalu użytkowym działalność polegającą na:
    a) prowadzeniu punktu sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shopu, agencji towarzyskiej lub klubu nocnego oferującego występy o charakterze erotycznym, w tym taniec erotyczny lub striptiz,
    b) organizowaniu lub prowadzeniu gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
    c) sprzedaży dopalaczy, środków zastępczych niebędących żywnością lub innych substancji pochodzenia naturalnego albo syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych lub środków odurzających,
    d) sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach, w których na podstawie odrębnych przepisów prawa obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków obowiązuje zakaz ich sprzedaży, w placówce handlowej znajdującej się w wynajętym lokalu użytkowym, na podstawie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży,
    e) prowadzeniu działalności z istotnym naruszeniem obowiązujących przepisów prawa,
    f) prowadzeniu działalności polegającej na propagowaniu nienawiści, dyskryminacji lub przemocy wobec osób lub grup osób ze względu na cechy chronione prawem, jeżeli okoliczności te zostały stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu;
15) naruszył postanowienia uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących utworzenia parków kulturowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków oraz obowiązujące na ich obszarze zasady i ograniczenia;
16) pomimo wezwania uniemożliwia lub utrudnia Wynajmującemu przeprowadzenie kontroli sposobu korzystania z lokalu użytkowego;

17) nie usunął, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, stwierdzonych naruszeń postanowień umowy lub niniejszego zarządzenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
18) w terminie 60 dni od dnia podpisania umowy lub aneksu do umowy najmu w przypadkach, o których mowa w § 22 i § 23, z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 i 6, nie dostarczył Wynajmującemu zabezpieczeń, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2;
19) wykorzystuje lokal na cele mieszkalne.

Rozdział 2.
Zwrot lokalu

§ 33. 1. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub ustaniu umowy najmu z jakiejkolwiek przyczyny Najemca zobowiązany jest:
1) uregulować wszystkie należności wobec Wynajmującego;
2) opróżnić lokal z osób i rzeczy;
3) przekazać lokal Wynajmującemu na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie uzgodnionym przez strony, a w przypadku braku uzgodnienia – w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
4) w przypadku braku odmiennych ustaleń z Wynajmującym, rozwiązać wszelkie indywidualne umowy zawarte przez Najemcę dotyczące dostaw mediów i usług do lokalu (w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody, ciepła, usług telekomunikacyjnych oraz wywozu odpadów);
5) usunąć, na własny koszt, wszelkie nośniki informacji wizualnej związane z prowadzoną przez Najemcę działalnością, w szczególności szyldy, tablice, reklamy, oznakowania oraz inne elementy identyfikacji wizualnej, zarówno z lokalu, jak i z części wspólnych nieruchomości, w tym z elewacji, witryn oraz wejść do lokalu;

2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący jest uprawniony do ich demontażu i utylizacji na koszt Najemcy.

3. Lokal powinien zostać zwrócony w stanie technicznym wynikającym z postanowień umowy najmu, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego korzystania z lokalu oraz nakładów związanych z jego używaniem, dokonanych zgodnie z postanowieniami umowy.

4. Znajdujące się w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka (ślusarka) okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej powinny znajdować się w stanie technicznym przydatnym do dalszego użytkowania, z uwzględnieniem obowiązków Najemcy w zakresie bieżącej konserwacji i napraw wynikających z umowy najmu oraz przepisów Kodeksu cywilnego.

5. Jeżeli stan lokalu w chwili jego zwrotu odbiega od stanu określonego w ust. 2–3, a okoliczność ta została stwierdzona w protokole zdawczo-odbiorczym, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy kosztami przywrócenia lokalu do wymaganego stanu, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, Wynajmujący może potrącić należne kwoty z wpłaconej kaucji, bez uszczerbku dla prawa dochodzenia od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość kaucji.

7. Odmowa podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Najemcę nie wstrzymuje czynności odbioru lokalu i nie wpływa na jego ważność i skuteczność, jeżeli został on sporządzony przez Wynajmującego i zawiera opis stanu lokalu wraz z dokumentacją fotograficzną.

8. Nieprzekazanie lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uprawnia Wynajmującego do podjęcia działań zmierzających do odzyskania posiadania lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 3.
Bezumowne korzystanie

§ 34. 1. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego, w szczególności w przypadku nieprzekazania lokalu w terminie, o którym mowa w § 33 ust. 1 pkt 3, Najemca oraz każdy użytkownik faktycznie korzystający z lokalu bez tytułu prawnego (w tym podnajemca lub inny użytkownik), jako bezumowni użytkownicy lokalu, zobowiązani są solidarnie do uiszczania następujących należności:

1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 100 % czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika nr 2 do zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie, a w przypadku braku zawartej dotychczas umowy najmu – w wysokości określonej w opinii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie ustalenia rynkowej stawki czynszu najmu netto dla danego lokalu;
2) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 1 oraz 4.

2. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, płatna jest na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2, płatne są na podstawie faktury VAT w terminie do 21. dnia każdego miesiąca.

4. Przepisów ust. 1–2 nie stosuje się w przypadku, gdy Wynajmujący wyraził zgodę na dalsze zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez dotychczasowego Najemcę albo innego użytkownika lokalu, w szczególności w związku z prowadzoną procedurą zmierzającą do przywrócenia, ustanowienia lub uregulowania tytułu prawnego do lokalu. W takim przypadku wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu określa się w pierwszej kolejności w wysokości 100 % czynszu najmu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, a w przypadku braku zawartej dotychczas umowy najmu – w wysokości określonej w opinii rzeczoznawcy majątkowego w zakresie ustalenia rynkowej stawki czynszu najmu netto dla danego lokalu. Opłata ta wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe płatna jest na podstawie faktury VAT w terminie do 21. dnia każdego miesiąca.

DZIAŁ IX.
Najem terenu

§ 35. 1. Najemca lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków może wystąpić z pisemnym wnioskiem o oddanie w najem terenu stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie wynajmowanego lokalu, jeżeli teren ten ma służyć prowadzeniu działalności zgodnej z przeznaczeniem lokalu lub jej uzupełnieniu.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

1) szkic sytuacyjny określający położenie, granice oraz powierzchnię terenu objętego wnioskiem;
2) opis planowanego sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu;
3) wskazanie okresu, na jaki wnioskowany jest najem terenu;
4) inne dokumenty wymagane przez Wynajmującego, jeżeli są niezbędne do oceny wniosku.

3. Wyrażenie zgody na oddanie terenu w najem ma charakter uznaniowy. Złożenie wniosku nie rodzi po stronie Wnioskodawcy roszczenia o zawarcie umowy najmu ani o wydanie zgody.

4. Wynajmujący może odmówić oddania terenu w najem, w szczególności, gdy:

1) planowany sposób wykorzystania terenu jest sprzeczny z przepisami prawa, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub innymi aktami prawa miejscowego;
2) oddanie terenu mogłoby utrudniać korzystanie z nieruchomości przez mieszkańców, użytkowników lub innych przedsiębiorców albo stanowić uciążliwość;
3) teren jest przeznaczony na cele publiczne, inwestycyjne lub inne zadania Gminy;
4) oddanie terenu mogłoby powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
5) planowane zagospodarowanie narusza estetykę otoczenia lub charakter przestrzeni publicznej;
6) Najemca zalega z zapłatą czynszu, opłat lub innych należności wobec Gminy Miejskiej Kraków lub Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie;
7) planowany sposób korzystania z terenu podlega regulacji w innym trybie i w oparciu o inne procedury obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

5. Umowę najmu terenu zawiera się na okres nie dłuższy niż okres obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego.

6. Miesięczna stawka czynszu za najem 1 m^2 terenu wynosi 20 % obowiązującej stawki czynszowej netto za najem powierzchni podstawowej tego lokalu.

7. Teren może być wykorzystywany wyłącznie na cele związane z działalnością prowadzoną w wynajmowanym lokalu użytkowym oraz zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu terenu.

8. Najemca zobowiązany jest:

1) utrzymywać teren w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym;
2) zapewnić bezpieczeństwo osób korzystających z terenu;
3) uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zgody, decyzje i pozwolenia dotyczące planowanego sposobu korzystania z terenu;
4) ponosić wszelkie koszty związane z zagospodarowaniem, utrzymaniem i eksploatacją terenu;
5) umożliwić Wynajmującemu przeprowadzanie kontroli sposobu korzystania z terenu.

9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do:

1) wznoszenia obiektów budowlanych lub tymczasowych obiektów budowlanych;

2) wykonywania trwałych zmian zagospodarowania terenu;
3) instalowania urządzeń reklamowych, masztów, ogrodzeń lub innych elementów trwale związanych z gruntem;
4) oddawania terenu lub jego części do używania osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

10. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na zagospodarowanie terenu dokonywane są na jego koszt i ryzyko oraz nie podlegają zwrotowi ani rozliczeniu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu terenu. Wynajmujący może zobowiązać Najemcę do usunięcia wykonanych nakładów oraz przywrócenia terenu do stanu poprzedniego.

11. Po rozwiązaniu albo wygaśnięciu umowy najmu terenu Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w dniu wydania terenu Wynajmującemu, zwrócić teren:
1) opróżniony ze wszystkich rzeczy stanowiących własność Najemcy lub osób trzecich, wprowadzonych za jego zgodą;
2) uporządkowany, oczyszczony i doprowadzony do stanu niepogorszonego, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego korzystania;
3) wolny od wszelkich obiektów budowlanych, urządzeń, reklam, ogródków sezonowych, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz innych naniesień wykonanych przez Najemcę, chyba że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie.

12. Jeżeli Najemca nie wykona obowiązków określonych w ust. 11, Wynajmujący może usunąć rzeczy, urządzenia lub inne naniesienia oraz uporządkować teren na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskiwania jego odrębnej zgody, z zachowaniem prawa do dochodzenia odszkodowania przewyższającego poniesione koszty.

13. Umowa najmu terenu wygasa najpóźniej z dniem rozwiązania albo wygaśnięcia umowy najmu lokalu użytkowego, bez potrzeby składania odrębnych oświadczeń woli.

14. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu terenu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli:
1) teren jest niezbędny do realizacji inwestycji lub zadań publicznych Gminy;
2) Najemca korzysta z terenu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;
3) Najemca narusza przepisy prawa lub postanowienia niniejszego zarządzenia;
4) Najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych należności przez okres przekraczający dwa pełne okresy płatności.

15. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie stosuje się odpowiednio postanowienia umowy najmu lokalu użytkowego oraz przepisy właściwych aktów prawa powszechnie obowiązującego.

DZIAŁ X.
Postanowienia końcowe

§ 36. Prezydent Miasta Krakowa w uzasadnionych przypadkach może, w drodze odrębnego zarządzenia, odstąpić od stosowania poszczególnych postanowień niniejszego zarządzenia, podając przyczyny ich niezastosowania.

§ 37. Integralną część zarządzenia stanowią:

1) załącznik nr 1 określający granice stref, na które jest podzielony teren miasta Krakowa w zakresie określenia minimalnych wywoławczych stawek czynszowych netto;
2) załącznik nr 2 określający minimalne wywoławcze stawki czynszowe netto określone dla danego rodzaju działalności i strefy, w której położony jest lokal;
3) załącznik nr 3, tj. Regulamin przetargu ustnego;
4) załącznik nr 4, tj. Regulamin przetargu pisemnego;
5) załącznik nr 5, tj. Regulamin w sprawie oddawania lokali w najem w trybie bezprzetargowym.

§ 38. 1. Do spraw wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie zarządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do postępowań zmierzających do oddania lokali użytkowych w najem wszczętych, a niezakończonych przed dniem wejścia w życie zarządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Dla lokali wynajętych na podstawie przepisów dotychczasowych w drodze aukcji, mają zastosowanie przepisy niniejszego zarządzenia dotyczące przetargu ustnego.

§ 39. Traci moc zarządzenie nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2013 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm).

§ 40. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 41. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ

PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

Stanisław Kracik