Załącznik nr 5 do zarządzenia nr 1842/2026
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2026 r.

REGULAMIN W SPRAWIE ODDAWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJEM W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM

DZIAŁ I
Postanowienia ogólne

Rozdział 1.
Przedmiot regulaminu

§ 1. Regulamin określa szczegółowy tryb postępowania w sprawie oddawania w najem w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostających w zasobie lokalowym zarządzanym / administrowanym przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Rozdział 2.
Organizacja postępowania

§ 2. 1. Postępowanie w sprawie oddania lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym przeprowadza Organizator, tj. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

2. Organizator odpowiada za prawidłową pod względem formalnym realizację procedury oddania lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym.

3. 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, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. W przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 4 zarządzenia, stawka czynszowa netto nie może być niższa od stawki obowiązującej na dzień rozwiązania ostatniej umowy, z uwzględnieniem jej ewentualnej waloryzacji, o której mowa w § 12 ust. 6 zarządzenia.

5. W przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 8 zarządzenia, stawka czynszowa netto nie może być niższa niż obowiązująca stawka opłaty z tytułu bezumownego korzystania, z uwzględnieniem jej ewentualnej waloryzacji, o której mowa w § 12 ust. 6 zarządzenia.

DZIAŁ II
Wniosek o oddanie lokalu w najem

Rozdział 1.
Wniosek o oddanie lokalu w najem

§ 3. 1. Wniosek o oddanie lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym składa się do Organizatora.

2. Wniosek powinien zawierać:

1) imię i nazwisko / nazwę oraz miejsce zamieszkania / siedziby Wnioskodawcy;
2) adres lokalu użytkowego, którego dotyczy;
3) określenie planowanego sposobu wykorzystania lokalu;
4) uzasadnienie zastosowania trybu bezprzetargowego.

Rozdział 2.
Dodatkowe dokumenty / oświadczenia

§ 4. 1. Do wniosku należy dołączyć:

1) dokument określający formę prawną prowadzonej działalności (nie dotyczy podmiotów prowadzących działalność w oparciu o wpis do KRS lub CEIDG oraz osób fizycznych składających wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu na działalności wskazane w grupie VIII załącznika nr 2 do zarządzenia, tj. z przeznaczeniem wyłącznie na niekomercyjne potrzeby własne lub na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej o charakterze niekomercyjnym – pracownia artystyczna);
2) kopię statutu lub innego dokumentu właściwego dla prawnej formy działalności, określającego zakres i przedmiot działania; w przypadku spółki cywilnej - umowę spółki cywilnej;
3) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą podatków realizowanych na rzecz Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i gminy właściwej dla miejsca zamieszkania/siedziby, jak również należności wobec jednostek (osób) administrujących lub zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków;
4) oświadczenie, że Wnioskodawca na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje, bez zgody Wynajmującego, bez tytułu prawnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków lub lokalu będącego w zarządzie (administracji) Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie;
5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż niedostarczenie Wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 7 zarządzenia, do którego załącznik stanowi niniejszy Regulamin, spowoduje odmowę zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte;
6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu użytkowego, a w szczególności pod kątem jego wyposażenia w przewody kominowe oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego w istniejącym stanie technicznym i przystosowania lokalu do umówionego użytku (w tym w zakresie ewentualnego udrożnienia lub wyposażenia lokalu w przewody kominowe z uwzględnieniem przyszłego rodzaju działalności, który ma być prowadzony w lokalu) we własnym zakresie i na swój koszt, zgodnie ze sztuką budowlaną, po uprzednim uzyskaniu stosownych zgód i zezwoleń właściwych organów, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy szczególne, bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu;

7) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią zarządzenia w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
8) inne niż wymienione w pkt 1-7 dokumenty uznane przez Organizatora za istotne.

2. Przyjęcie do wiadomości przez Organizatora informacji podanej we wniosku o profilu działalności nie zwalnia przyszłego najemcy z obowiązku uzyskania zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami.

3. Organizator może wezwać Wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania wezwania.

4. Nieuzupełnienie braków formalnych w terminie, o którym mowa w ust. 3, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

Rozdział 3.
Rozpatrzenie wniosku

§ 5. 1. Oddanie lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym nie ma zastosowania wobec Wnioskodawcy, który:
1) posiada wymagalne zobowiązania wobec Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków, gminy właściwej dla miejsca zamieszkania/siedziby albo wobec jednostek (osób) administrujących lub zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków;
2) bez zgody Wynajmującego zajmuje lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostający w zasobach lokalowych zarządzanych / administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
3) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności za najem lub za bezumowne korzystanie lokalu użytkowego.

2. Organizator może odmówić skierowania sprawy oddania lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym do dalszego procedowania, jeżeli:
1) działalność prowadzona przez Wnioskodawcę w gminnym lokalu użytkowym była uciążliwa dla innych użytkowników lokali w budynku;
2) działalność prowadzona przez Wnioskodawcę w gminnym lokalu użytkowym naruszała zasady współżycia społecznego lub regulamin porządku domowego;
3) zawarcie umowy pozostawałoby w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki mieniem Gminy Miejskiej Kraków;
4) zawarcie umowy naruszałoby zasady równego traktowania i konkurencji;
5) lokal, którego wniosek dotyczy został skierowany do wynajęcia w trybie przetargowym;
6) Wnioskodawca ma możliwość pozyskania lokalu użytkowego w trybie przetargu;
7) przemawia za tym interes Gminy Miejskiej Kraków lub względy związane z racjonalnym gospodarowaniem gminnym zasobem lokali użytkowych;
8) złożony przez Wnioskodawcę wniosek nie wyczerpuje przesłanek zastosowania wyjątkowego trybu pozyskania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu, tj. w trybie bezprzetargowym;
9) Organizator pozyskał negatywne opinie w zakresie wniosku Wnioskodawcy.

Rozdział 4.

Dalsze procedowanie wniosku

§ 6 . 1. Po stwierdzeniu, że Wnioskodawca spełnia warunki określone w przepisach zarządzenia dotyczących najmu w trybie bezprzetargowym, Organizator:

1) występuje do właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa albo właściwej miejskiej jednostki organizacyjnej o zaopiniowanie wniosku;
2) po uzyskaniu wymaganych opinii Organizator przygotowuje projekt właściwego rozstrzygnięcia wraz z dokumentacją sprawy i przedkłada je właściwemu organowi;

2. Wnioskodawca nabywa prawo do zawarcia umowy najmu po uzyskaniu wymaganych zgód określonych w § 4 ust. 3-4 zarządzenia, oraz po podaniu do publicznej wiadomości wykazu zawierającego informację o zamiarze oddania lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym na jego rzecz.

3. Wykaz podaje się do publicznej wiadomości przez okres minimum 21 dni poprzez:

1) wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa w minimum jednej lokalizacji;
2) wywieszenie w siedzibie głównej Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie;
3) publikację na stronie internetowej Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie;
4) zamieszczenie informacji o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej.

4. W wykazie określa się w szczególności:

1) adres lokalu użytkowego;
2) powierzchnię lokalu użytkowego;
3) stawkę czynszową netto za 1 m^2 powierzchni lokalu;
4) informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia na rzecz Wnioskodawcy;
5) profil działalności;
6) inne dane uznane przez Organizatora za istotne.

DZIAŁ III.
Zawarcie umowy

Rozdział 1.
Zawarcie umowy najmu

§ 7. 1. Wnioskodawca uprawniony do zawarcia umowy najmu w trybie bezprzetargowym, zobowiązany jest zawrzeć umowę najmu na dany lokal użytkowy w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy.

2. Niedochowanie terminu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal.

Rozdział 2.
Odmowa zawarcia umowy

§ 8. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu, jeżeli stwierdzi, że osoba uprawniona do podpisania umowy, o której mowa w § 7 ust. 1:

1) zalega z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych (administrowanych) przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie lub podatków realizowanych na rzecz Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i gminy właściwej dla miejsca zamieszkania/siedziby osoby uprawnionej do podpisania umowy najmu lokalu użytkowego;
2) nie dostarczy Wynajmującemu dokumentów i oświadczeń, o których mowa w § 7 zarządzenia, do którego załącznik stanowi niniejszy Regulamin,
3) nie wpłaci wymaganej kaucji;
4) zajmuje bez zgody Wynajmującego, bezumownie lokal stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostający w zasobach lokalowych zarządzanych / administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

DZIAŁ IV
Przepis końcowy

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy zarządzenia, do którego załącznik stanowi niniejszy Regulamin, uchwały oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa.