Magiczny Kraków

Nowe zasady wynajmu miejskich lokali użytkowych w Krakowie

2026-11-19

Od 1 września 2026 r. obowiązują nowe przepisy określające zasady najmu gminnych lokali użytkowych wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Nowe regulacje zastąpiły postanowienia dotychczasowej uchwały Rady Miasta Krakowa, która obowiązywała od 2008 roku i wprowadziły rozwiązania dostosowane do aktualnych potrzeb najemców, przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych. Wraz z wejściem w życie nowych zasad uruchomiona została także nowa strona internetowa lokalezbk.pl, poświęcona miejskim lokalom użytkowym, obowiązującym procedurom oraz aktualnym ofertom wynajmu.

Dlaczego potrzebne były nowe przepisy?

Nowe zasady zostały przyjęte uchwałą Rady Miasta Krakowa nr LVI/1179/26 z dnia 9 lipca 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 1842/2026 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.

Dotychczasowa uchwała nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. i wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze przestały w znacznej części odpowiadać aktualnym realiom społeczno-gospodarczym funkcjonowania miejskiego zasobu lokalowego oraz oczekiwaniom i potrzebom przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych

Dialog z przedsiębiorcami i organizacjami pozarządowymi

Nowe przepisy wypracowano w ścisłej współpracy z krakowskim środowiskiem biznesowym oraz organizacjami pozarządowymi. Kluczową rolę odegrało Krakowskie Forum Lokalowe – ciało doradczo-konsultacyjne działające pod przewodnictwem Pełnomocnika Prezydenta Miasta Krakowa ds. organizacji pozarządowych – Pana Artura Buszka. W ramach Forum w latach 2025–2026 odbyły się liczne spotkania robocze.

Co się zmieni? Najważniejsze rozwiązania

Nowe regulacje wprowadzają kilka istotnych mechanizmów mających na celu przede wszystkim uproszczenie procedur związanych z najmem miejskich lokali użytkowych oraz wsparcie dla najemców w trakcie obowiązywania umowy najmu, takich jak np.:

- wydłużenie terminu na dostarczenie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy – z 6 do 14 dni;
- ochronę miejsc, które stały się częścią tożsamości Krakowa – możliwość czasowego obniżenia czynszu dla lokali, które przez lata wpisały się w krakowski krajobraz kulturowy, co ma zapobiegać ich stopniowemu zanikaniu;
- wsparcie najemców w trudnych sytuacjach losowych – możliwość czasowego obniżenia czynszu

dla osób, które wskutek wypadku lub choroby muszą czasowo zawiesić działalność;
- dłuższe ulgi czynszowe na czas remontu lokalu i przystosowania go do zamierzonej działalności – nawet do 270 dni;
- pierwszeństwo dla organizacji pozarządowych oraz branż chronionych i zanikających – w dwóch pierwszych przetargach prawo pierwszeństwa najmu wybranych lokali przysługiwać będzie organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność statutową oraz przedsiębiorcom z sektorów branż chronionych i zanikających;
- ułatwienia dla organizacji pozarządowych – obniżenie wymaganej przed zawarciem umowy kaucji z 300 % do 100 % miesięcznego czynszu najmu netto oraz wprowadzenie regulacji umożliwiających elastyczne podnajmowanie przestrzeni lokalu, tak aby możliwe było współdzielenie go z innymi organizacjami pozarządowymi;
- wprowadzenie preferencji czynszowych dla podmiotów ekonomii społecznej posiadających status przedsiębiorstwa społecznego;
- ułatwienia dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – w przypadku wynajmu lokali z przeznaczeniem np. na garaż lub miejsce postojowe stosowane będą uproszczone procedury najmu. Osoby te będą również zwolnione z obowiązku dostarczania dodatkowych zabezpieczeń po podpisaniu umowy najmu;
- brak waloryzacji czynszu w pierwszym okresie najmu;
- utrzymanie przetargów celowych – możliwość ogłaszania przetargów dedykowanych konkretnemu rodzajowi działalności, co pozwoli zachować pożądane przez mieszkańców funkcje usługowe w poszczególnych częściach miasta;
- uregulowanie trybu bezprzetargowego pod kontrolą Rady Miasta Krakowa – zgodnie z orzecznictwem sądowym najem bez przetargu wymagać będzie każdorazowo uchwały Rady Miasta Krakowa. Przepisy wskazują jednocześnie przykładowy katalog sytuacji, w których takie odstępstwo jest możliwe.

Dwuczęściowa struktura nowych regulacji

Nowe przepisy składają się z dwóch dokumentów. Uchwała Rady Miasta Krakowa określa ogólne zasady wynajmu. Szczegółowe procedury, warunki umów, minimalne stawki czynszu oraz zasady stosowania obniżek czynszu zawarto w odrębnym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa, wydanym na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa. Taki podział wynika z ustawowego podziału kompetencji między organami gminy.

Nowa strona internetowa dla najemców

Wraz z wejściem w życie nowych zasad oraz ogłoszeniem pierwszego przetargu prowadzonego na ich podstawie uruchomiona została także nowa strona internetowa poświęcona miejskim lokalom użytkowym: www.lokalezbk.pl. To kompleksowe i przejrzyste źródło informacji – nie tylko o aktualnie dostępnych lokalach na wynajem, lecz także o zasadach i procedurach najmu. W jednym miejscu użytkownicy znajdą najważniejsze dokumenty, informacje dotyczące przetargów oraz odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania. Z myślą o wygodnym wyszukiwaniu ofert strona została wyposażona w rozbudowany system filtrów, który umożliwia m.in. wybór lokalu według dzielnicy, powierzchni czy

przeznaczenia. Dzięki temu przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe oraz pozostali zainteresowani mogą szybko znaleźć potrzebne informacje i łatwiej przejść przez cały proces ubiegania się o najem lokalu.

Nowe zasady wynajmu miejskich lokali użytkowych w Krakowie to ważny krok w stronę bardziej przejrzystego, elastycznego i przyjaznego systemu gospodarowania zasobami gminy. Dzięki uwzględnieniu głosu przedsiębiorców, organizacji pozarządowych i mieszkańców nowe regulacje lepiej odpowiadają na współczesne potrzeby rynku i społeczności lokalnej, a całość procesu dodatkowo ułatwia nowa, dedykowana strona internetowa służąca wyszukiwaniu lokali miejskich. Wierzymy, że wprowadzone zmiany – wspierane intuicyjnym narzędziem online – przyczynią się do ożywienia działalności gospodarczej, ochrony charakterystycznych dla Krakowa funkcji usługowych oraz wsparcia lokalnych inicjatyw.