

ZASADY WYNAJMU KOMUNALNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

BROSZURA INFORMACYJNA DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH



Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK
Referat ds. Współpracy z NGO
ul. Dekerta 24, 30-703 Kraków
e-mail: sz.umk@um.krakow.pl
www.ngo.krakow.pl

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

KRAKÓW, WRZESIEŃ 2024 R.

SPIS TREŚCI

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

ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH OKREŚLONE SA:

1. [uchwałą Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa](#) z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal*;
2. w zawierającym przepisy wykonawcze do uchwały [zarządzeniu Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 24 września 2013r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.) tj.:
 - ✓ [zarządzenie Nr 3652/2015 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 31 grudnia 2015r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1501/2017 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 13 czerwca 2017r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 2546 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 12 października 2017r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2760/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.09.2013r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1442/2020 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 25 czerwca 2020r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 1411/2021 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 21 maja 2021r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - ✓ [zarządzenie Nr 67/2023 Prezydenta Miasta Krakowa](#) z dnia 13 stycznia 2023r. zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

*Wyrokiem WSA z dnia 16.04.2021 r. sygn. akt. II SA/Kr 177/21 stwierdzona została nieważność § 3 i § 5 ust. 3 uchwały. Powyższe orzeczenie jest prawomocne.

TRYBY NAJMU LOKALI MIEJSKICH:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wolne lokale użytkowe pozostające w zasobie lokalowym zarządzanym/administrowanym przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie organizacje pozarządowe mogą wynająć w trybie:

- ustnej aukcji,
- pisemnego przetargu,
- drogą bezprzetargową.

AUKCJA

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

Termin przeprowadzania:

Aukcje na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz w miesiącu - zwyczajowo w ostatni dzień danego miesiąca, a jeżeli jest to dzień wolny od pracy w najbliższym dniu roboczym.

Co zrobić aby przystąpić do aukcji:

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

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

Stawki czynszowe:

Wyjściowe stawki czynszowe netto do aukcji za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przez organizacje pozarządowe są niższe niż w przypadku najmu komercyjnego i wynoszą odpowiednio:

- ✓ na wyłącznie nieodpłatną działalność statutową prowadzoną przez organizacje pozarządowe oraz siedzibę organizacji pozarządowych prowadzących w lokalu wyłącznie działalność statutową nieodpłatną – **8,10 zł** niezależnie od strefy, na które został podzielony teren Gminy Miejskiej Kraków;
- ✓ na odpłatną działalność statutową prowadzoną przez organizacje pozarządowe oraz siedzibę organizacji pozarządowych prowadzących w lokalu działalność statutową odpłatną, odpowiednio w zależności od usytuowania lokalu w określonej strefie, na które został podzielony teren Gminy Miejskiej Kraków we właściwym zarządzeniu PMK - „EX” – **19,40 zł**, „A” – **16,20 zł**, „B” – **8,10 zł**, „C” – **8,10 zł**.

Do stawek czynszowych netto należy doliczyć 23% podatku VAT .

Termin podpisania umowy:

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

Przed podpisaniem umowy, organizacja pozarządowa zobowiązana jest dostarczyć:

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

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

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

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

aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2044r. (w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony) lub w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy (w przypadku umowy na czas oznaczony).

PRZETARG

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

Komisja przetargowa dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami:

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

Termin przeprowadzania:

Przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz na dwa miesiące.

Co zrobić aby przystąpić do przetargu:

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

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

możliwość jego pobrania w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Stawki czynszowe:

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

- 1) dla lokali, które po przeprowadzeniu dwóch nieskutecznych aukcji po raz pierwszy kierowane są do wynajęcia odpowiednio:
 - 30,00 zł – dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „EX”;
 - 20,00 zł - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „A”;
 - 17,00 zł - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefach „B” i „C”;
- 2) jeżeli lokal nie zostanie wynajęty w pierwszym postępowaniu przetargowym jest on ujmowany w wykazie pustostanów przeznaczonych do wynajęcia w kolejnym postępowaniu przetargowym przy zastosowaniu nw. stawek wyjściowych w wysokości:
 - 20,00 zł - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „EX”;
 - 17,00 zł - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefie „A”;
 - 15,00 zł - dla lokali użytkowych usytuowanych w strefach „B” i „C”;
- 3) brak zainteresowania lokalem w drugim przetargu skutkuje tym, że zostaje on skierowany do wynajęcia w kolejnym postępowaniu przetargowym przy zastosowaniu stawki wyjściowej w wysokości 10,00 zł,
- 4) każdy kolejny przetarg organizowany na najem danego lokalu użytkowego skutkuje stopniowym obniżeniem stawki wyjściowej, która kształtuje się na poziomie:
 - 7,00 zł – przy czwartym przetargu,
 - 4,00 zł – przy piątym oraz
 - koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – dla lokali użytkowych, które po raz szósty i kolejny umieszczane są na wykazach lokali użytkowych skierowanych do wynajęcia w trybie przetargu.

Do stawek czynszowych netto należy doliczyć 23% podatku VAT .

Termin podpisania umowy:

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

Przed podpisaniem umowy, zwycięzca przetargu zobowiązany jest dostarczyć:

- ✓ zaświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa i wójta (burmistrza, prezydenta miasta) gminy właściwej dla miejsca siedziby organizacji. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;
- ✓ zaświadczenie wydane przez naczelnika Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z zapłatą należności realizowanych na rzecz Skarbu Państwa. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 30 dni przed dniem zawarcia umowy;

- ✓ oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu, z którym zawarte jest porozumienie o prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień;
- ✓ dokument określający formę prawną prowadzonej działalności,

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

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

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

DROGA BEZPRZETARGOWA

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w ramach prowadzonej działalności statutowej, udziela pomocy organizacjom pozarządowym w zakresie wynajmowania im drogą bezprzetargową, na okres do 3 lat, komunalnych lokali użytkowych. Przydzielenie lokalu w drodze bezprzetargowej uwarunkowane jest podjęciem przez Prezydenta Miasta Krakowa decyzji w drodze zarządzenia, o przeznaczeniu pustostanu lokalu użytkowego do wynajęcia drogą bezprzetargową na rzecz danej organizacji.

Jaki rodzaj działalności organizacja może prowadzić w lokalu:

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

- ✓ charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą lub sportową, o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej 2 lat, licząc od dnia wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego;
- ✓ szczególnie pożyteczną dla Gminy Miejskiej Kraków i służącą promocji Miasta Kraków, a ponadto działalność ze sfery zadań publicznych wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 571, z 2024 r. poz. 834), które pokrywają się z zadaniami własnymi gminy.

Co zrobić aby przystąpić do drogi bezprzetargowej:

W przypadku zainteresowania organizacji pozarządowej wynajęciem lokalu użytkowego z zasobów komunalnych drogą bezprzetargową, na okres do 3 lat, winna ona złożyć:

- ✓ wniosek o najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową na dzienniku podawczym Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16 lub drogą elektroniczną na adres zbk@zbk.krakow.pl;
- ✓ uzupełnić złożony wniosek o niżej wymienione dokumenty i oświadczenia:
 - dokument określający formę prawną prowadzonej działalności (nie dotyczy podmiotów prowadzących działalność w oparciu o wpis do KRS lub CEIDG);
 - kopię statutu lub innego dokumentu właściwego dla prawnej formy działalności, określającego zakres i przedmiot działania;
 - oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą podatku realizowanego na rzecz Gminy Miejskiej Kraków i gminy właściwej dla miejsca siedziby organizacji;
 - oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą podatku i opłat realizowanych na rzecz Skarbu Państwa;
 - oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostająca w zasobach lokalowych zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
 - informację o ilości zrzeszonych członków lub osób zatrudnionych oraz o liczbie osób objętych działaniem Wnioskodawcy;
 - informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu użytkowego w rozbiciu na rodzaje działalności (procent powierzchni) oraz o planowanym czasie wykorzystania lokalu użytkowego w ciągu doby;
 - oświadczenie o nieprowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczaniu całego dochodu z takiej działalności na cele statutowe oraz oświadczenie nieprowadzeniu działalności politycznej;

- dokumenty zaświadczające o kondycji finansowej Wnioskodawcy dotyczące dwóch ostatnich lat jego działalności, w tym:
 - a) roczne sprawozdanie finansowe składane w Urzędzie Skarbowym,
 - b) rachunki zysków i strat dla każdego roku odrębnie,
 - c) roczne sprawozdania z działalności składane w Urzędzie Statystycznym względnie pisemne oświadczenie o braku obowiązku sporządzania i przedkładania tych sprawozdań z równoczesnym podaniem podstawy prawnej zwalniającej Wnioskodawcę z tego obowiązku;
- dokumenty potwierdzające merytoryczną działalność Wnioskodawcy za okres dwóch ostatnich lat, przed datą złożenia wniosku w sprawie przydzielenia lokalu użytkowego drogą bezprzetargową.

Wnioskodawcą uprawnionym do ubiegania się o przyznanie lokalu drogą bezprzetargową nie może być organizacja, która:

- ✓ zajmuje lokal użytkowy bez tytułu prawnego;
- ✓ pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego;
- ✓ pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz gminy właściwej dla miejsca prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz siedziby/miejsca zamieszkania;
- ✓ pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby;
- ✓ prowadzi działalność polityczną;
- ✓ prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991r. o związkach zawodowych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 854, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991r. o organizacjach pracodawców (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 97, z późn. zm.).

Pustostany lokali użytkowych, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową, winny spełniać poniższe warunki:

- ✓ lokal użytkowy był co najmniej dwukrotnie umieszczany na liście lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, oraz co najmniej jednokrotnie na liście lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu;
- ✓ lokal użytkowy nie może znajdować się w strefie Ekstra, określonej we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącym ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Kraków, z zastrzeżeniem że lokale użytkowe, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od Ronda Czyżyńskiego, ulicą Bieńczyką do Ronda Kocmyrzowskiego, ulicą Kocmyrzowską do skrzyżowania z ulicą Bulwarową, ulicą Bulwarową do Alei Jana Pawła II i Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego zostały wyłączone ze strefy A do strefy B.

Stawka czynszowa:

Stawka czynszowa netto za 1 m² lokalu użytkowego pozyskanego drogą bezprzetargową wynosi nie mniej niż **8,10 zł**. Do stawki czynszowej netto należy doliczyć 23% podatku VAT. Organizacja jest ponadto zobowiązana do ponoszenia kosztów zużycia mediów dostarczanych do wynajętego lokalu użytkowego, w które jest on wyposażony.

Termin podpisania umowy:

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

Przed podpisaniem umowy, organizacja zobowiązana jest dostarczyć:

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

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

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

NAJEM WSPÓLNY – UMOWY WIELOSTRONNE, PODNAJEM

Najem wspólny:

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

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

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

Podnajem:

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

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

Organizacja pozarządowa zobowiązana jest do odprowadzania na rachunek Wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu.

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

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

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

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

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

Stąd, w przypadku gdy organizacja zmieni rodzaj działalności na części lokalu ze statutowej na gospodarczą i stawka na działalności gospodarczej zostanie podwyższona, nie ulegnie ona zmianie w przypadku powrotu organizacji do działalności statutowej na całości lokalu. **Zgoda na częściową zmianę działalności organizacji ze statutowej na gospodarczą będzie możliwa tylko raz.**

Natomiast profil działalności gospodarczej prowadzonej na części lokalu będzie mógł - za zgodą wynajmującego - zostać zmieniony przez organizację wielokrotnie.

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

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU

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

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

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

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

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

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

INFORMACJE DODATKOWE:

Szczegółowe procedury dla opisanych wyżej działań znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w zakładce „Jak załatwić sprawę”.

DANE KONTAKTOWE:

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