



Zarząd Budynków
Komunalnych
w Krakowie

ZASADY WYNAJMU KOMUNALNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W DYSPOZYCJI ZBK

DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH

ZASÓB LOKALOWY STANOWIĄCY WŁASNOŚĆ GMK POZOSTAJE M. IN. W DYSPOZYCJI:



ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH POZOSTAJĄCYCH W ZASOBIE ZARZĄDZANYM/ADMINISTROWANYM PRZEZ ZBK REGULUJE:

- ❖ **Uchwała Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r.** w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas nieoznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal
- ❖ **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.)

**ZGODNIE Z WW. PRZEPISAMI WOLNE LOKALE UŻYTKOWE
ORGANIZACJE POZARZĄDOWE MOGĄ WYNAJAĆ
W TRYBIE:**

**ustnej
aukcji**



**pisemnego
przetargu**



**drogą
bezprze-
targową**



AUKCJA

- ❖ jest postępowaniem publicznym, jawnym i ustnym
- ❖ Aukcje przeprowadzane są raz w miesiącu
- ❖ Przed datą przeprowadzenia aukcji ZBK podaje do wiadomości publicznej na okres 21 dni wykazy pustostanów przeznaczonych do wynajęcia, w tym czasie organizacja powinna zapoznać się ze stanem technicznym wybranego lokalu i zdecydować czy spełnia on jej oczekiwania

W PRZYPADKU PODJĘCIA DECYZJI O PRZYSTĄPIENIU DO AUKCJI, ORGANIZACJA:

- ❖ Składa ofertę przystąpienia do aukcji w punkcie obsługi mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16
- ❖ Dokonuje wpłaty wadium przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy (wysokość wadium określana jest indywidualnie dla każdego lokalu i podana w wykazie)

WYJŚCIOWE STAWKI CZYNSZOWE NETTO DO AUKCJI ZA 1 M² POWIERZCHNI LOKALU NA DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWĄ ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCHSA WYNOSZĄ ODPOWIEDNIO:

- ❖ **Na wyłącznie nieodpłatną działalność** prowadzoną przez organizacje pozarządowe oraz **siedzibę** organizacji pozarządowych prowadzących w lokalu wyłącznie działalność statutową nieodpłatną – **8,10 zł** niezależnie od strefy, na który został podzielony teren GMK
- ❖ **Na siedzibę i działalność statutową odpłatną organizacji pozarządowych**, odpowiednio w zależności od usytuowania lokalu w określonej strefie, na które został podzielony teren GMK we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa:

Strefa
"EX"
19,40 zł

Strefa
"A"
16,20 zł

Strefa
"B" i "C"
8,10 zł

PORÓWNANIE OBOWIĄZUJĄCYCH STAWEK CZYNszOWYCH LOKALI WYNAJĘTYCH W TRYBIE AUkcJI W WYBRANYCH LOKALIZACJACH

- ❖ **PL. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH 8**
- ✓ ORGANIZACJA POZARZĄDOWA 9,49 ZŁ/M²
- ✓ PODMIOT GOSPODARCZY 111,00 ZŁ/M²
- ❖ **UL. SŁAWKOWSKA 14**
- ✓ ORGANIZACJA POZARZĄDOWA 9,45 ZŁ/M²
- ✓ PODMIOT GOSPODARCZY 200,56 ZŁ/M²
- ❖ **UL. GRODZKA 27**
- ✓ ORGANIZACJA POZARZĄDOWA 10,00 ZŁ/M²
- ✓ PODMIOT GOSPODARCZY 472,05 ZŁ/M²
- ❖ **UL. BASZTOWA 15**
- ✓ ORGANIZACJA POZARZĄDOWA 9,68 ZŁ/M²
- ✓ PODMIOT GOSPODARCZY 290,78 ZŁ/M²

PRZETARG

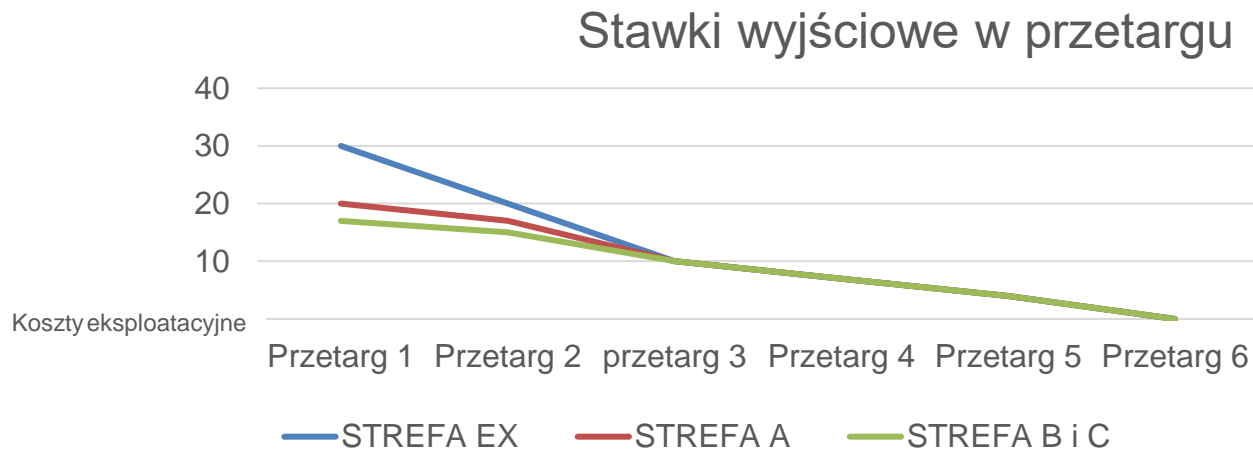
- ◆ dotyczy lokali użytkowych, które po przeprowadzeniu co najmniej dwóch nieskutecznych postępowań aukcyjnych nadal pozostają pustostanami i jest postępowaniem pisemnym
- ◆ ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty
- ◆ Przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadzane są raz na dwa miesiące
- ◆ Przed datą przeprowadzenia przetargu ZBK podaje do wiadomości publicznej na okres 21 dni wykazy pustostanów przeznaczonych do wynajęcia, w tym czasie organizacja powinna zapoznać się ze stanem technicznym wybranego lokalu i zdecydować czy spełnia on jej oczekiwania

W PRZYPADKU PODJĘCIA DECYZJI O PRZYSTĄPIENIU DO PRZETARGU, ORGANIZACJA:

- ◆ Składa ofertę przystąpienia do przetargu w punkcie obsługi mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, ul. Czerwieńskiego 16
- ◆ Dokonuje wpłaty wadium przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy (wysokość wadium określana jest indywidualnie dla każdego lokalu i podana w wykazie)

STAWKI CZYNSZOWE NETTO DO PRZETARGU ZA 1 M² POWIERZCHNI LOKALU

- ◆ Nie są uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności, a stawka czynszowa obniżana jest stopniowo przy każdym kolejnym przetargu, aż do wysokości kosztów eksploatacyjnych



DROGA BEZPRZETARGOWA

Gmina Miejska Kraków w szczególnie uzasadnionych przypadkach może udzielić pomocy organizacjom pozarządowym w zakresie wynajęcia na ich rzecz komunalnego lokalu użytkowego drogą bezprzetargową.

DROGA BEZPRZETARGOWA

- ◆ Istnieje możliwość nabycia prawa do najmu lokalu użytkowego przez organizację, która wygrała ogłoszony przez Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK konkurs na realizację danego zadania publicznego
- ◆ ze zwycięzcą konkursu - po podaniu tej informacji do publicznej wiadomości na okres 21 dni - zawierana jest umowa najmu lokalu użytkowego na czas realizacji danego zadania
- ◆ Mając na uwadze charakter wiążącego strony stosunku obligacyjnego, tj. umowy najmu, co do zasady, obowiązki Wynajmującego i Najemcy, tj. organizacji pozarządowej uregulowane są w przepisach prawa

STAWKA CZYNSZOWA NETTO ZA 1 M²

- ◆ Stawka czynszowa najmu netto lokalu użytkowego wynajętego drogą bezprzetargową wynosi nie mniej niż **8,10 zł/m²**
- ◆ Organizacja jest ponadto zobowiązana do ponoszenia:
 - **kosztów opłat niezależnych od właściciela**, w tym mediów dostarczanych do wynajętego lokalu użytkowego
 - bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym

OBOWIĄZKI ORGANIZACJI JAKO NAJEMCY:

W przypadku lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, w odniesieniu do których prawo do najmu nabyte zostało w trybie aukcji, przetargu lub drogą bezprzetargową organizacja pozarządowa zobowiązana jest, w czasie trwania umowy najmu, do dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytych stanie technicznym.

BIEŻĄCE REMONTY I NAPRAWY:

- ✓ malowanie pomieszczeń
- ✓ naprawa tynków ścian i sufitów
- ✓ wykonywanie napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany
- ✓ konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych
- ✓ naprawa i konserwacja ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane;
- ✓ bieżąca konserwacja i remonty stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych. w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli
- ✓ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych

BIEŻĄCE REMONTY I NAPRAWY:

- ✓ naprawa i wymiana elementów ślusarki budowlanej
- ✓ wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym, z wyłączeniem wymiany przewodów
- ✓ konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy
- ✓ usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów, pieców akumulacyjnych
- ✓ naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego lub na jego koszt – także jego wymiana

OBOWIĄZKI GMK JAKO WYNAJMUJĄCEGO

Gmina Miejska Kraków zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, określone odrębnymi przepisami.

OBOWIĄZKI GMK JAKO WYNAJMUJĄCEGO:

- ❖ dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - ✓ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu
 - ✓ wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków

PRZYKŁAD:

- ❖ Wymiana oszklenia w stolarni okiennej (niezależnie od przyczyny, tj. również w przypadku aktu wandalizmu) oraz jej konserwacja (np. uzupełnianie ubytków kitu, regulacja) pozostają obowiązkiem Najemcy lokalu użytkowego
- ❖ Wymiana całej stolarki okiennej pozostaje obowiązkiem Wynajmującego

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU UŻYTKOWEGO

- ❖ W przypadku wykonania przez organizację remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, organizacja ma możliwość skorzystania z ulgi remontowej
- ❖ Organizacji nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU UŻYTKOWEGO

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

- ❖ Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, **na wniosek najemcy**, 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 najemca winien **wskazać jakie prace zamierza przeprowadzić w lokalu (przedłożyć kosztorys wstępny)** oraz wyszczególnić jakie opinie, dokumenty czy pozwolenia zobowiązany będzie uzyskać, z uwagi na wskazany w umowie najmu rodzaj planowanej do uruchomienia działalności w wynajętym lokalu użytkowym.

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU UŻYTKOWEGO

- ❖ Na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy, wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, termin stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych w przypadku, udokumentowania przez najemcę, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł 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.).

OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ W ZWIĄZKU Z KONIECZNOŚCIĄ REMONTU LOKALU UŻYTKOWEGO

- ❖ W szczególnie uzasadnionych i udokumentowanych przez Najemcę przypadkach braku możliwości rozpoczęcia działalności w lokalu z uwagi na realizowany proces inwestycyjny, w tym w szczególności zakres niezbędnych prac remontowych lub gdy termin rozpoczęcia/zakończenia prac remontowych uwarunkowany jest koniecznością uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, pozwolenia na budowę lub innych zgód, decyzji, projektów, pozwoleń, stanowisk ze strony właściwych organów albo innych uprawnionych podmiotów, dopuszcza się możliwość przedłużenia udzielonej ulgi, w drodze zarządzenia PMK.

PODPISANIE UMOWY NAJMU

- ❖ Umowę najmu można podpisać w terminie 6 dni kalendarzowych od dnia przeprowadzenia aukcji lub otrzymania pisemnej informacji o możliwości jej zawarcia w przypadku przetargu/drogi bezprzetargowej. Przed jej podpisaniem organizacja zobowiązana jest wpłacić kaucję w wysokości 300% czynszu najmu netto oraz 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

PODPISANIE UMOWY NAJMU

- ✓ 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

ŁĄCZENIE DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ NGO's Z ICH DZIAŁANOŚCIĄ GOSPODARCZĄ

- ✓ możliwość zmiany – na części lokalu użytkowego nie większej niż 35% jego powierzchni – rodzaju działalności prowadzonej przez organizacje pozarządowe z działalności statutowej (odpłatnej lub nieodpłatnej) na działalność gospodarczą, w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji lub aukcji celowej
- ✓ możliwość zmiany – na części lokalu użytkowego nie większej niż 35% jego powierzchni – rodzaju działalności prowadzonej przez organizacje pozarządowe z działalności statutowej (odpłatnej lub nieodpłatnej) na działalność gospodarczą, w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu lub przetargu celowego
- ✓ nie dopuszcza się całościowej lub częściowej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym drogą bezprzetargową na działalność non profit

NAJEM WSPÓLNY

Gminne uregulowania prawne dopuszczają możliwość
wspólnajmu gminnego lokalu użytkowego **przez kilka
organizacji pozarządowych**

PODNAJEM

- ◆ Wynajmujący może wyrazić zgodę, na podnajęcie przez najemcę osobie trzeciej części – **nie większej niż 50%** całkowitej powierzchni lokalu użytkowego wynajętego w trybie aukcji/ przetargu
- ◆ W 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



Zarząd Budynków
Komunalnych
w Krakowie

Dziękujemy za uwagę

Zarząd Budynków Komunalnych
w Krakowie

Ul. Czerwieńskiego 16

31-319 Kraków

Tel. 12 616 61 60, 12 616 61 59