

**ZARZĄDZENIE Nr 1300/2015**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 28.05.2015 r.**

**w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 654, poz. 1318, Dz. U. z 2015 r. poz. 379, poz. 1072), art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200), art. 70<sup>1</sup>-70<sup>4</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, poz. 827, Dz. U. z 2015 r. poz. 4, poz. 397, poz. 539) oraz uchwały 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 oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal zarządza się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**DEFINICJE**

**§ 1**

Ilekcioć w zarządzeniu mowa jest o:

1. Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Miejską Kraków reprezentowaną przez Dyrektora, Zastępcę Dyrektora lub innego uprawnionego pracownika Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa.
2. Organizatorze - rozumie się przez to Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
3. Wnioskodawcy - rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, wnioskującą o wynajęcie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym.
4. Oferencie – rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, składającą ofertę uczestnictwa w aukcji/przetargu.
5. Lokalu użytkowym – rozumie się przez to lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowany przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
6. Aukcji – rozumie się przez to aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest publiczna, jawna, ustna i ma na celu ustalenie najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Przez aukcję rozumie się również aukcję ograniczoną pod względem przedmiotowym (aukcja celowa).
7. Przetargu – rozumie się przez to przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest pisemny i ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Przez przetarg rozumie się również przetarg ograniczony pod względem przedmiotowym (przetarg celowy).

8. Stawce czynszowej netto – rozumie się przez to stawkę czynszową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, nie uwzględniającą podatku od towarów i usług.
9. Czynszu netto – rozumie się przez to iloczyn stawki czynszowej netto i powierzchni lokalu.
10. Czynszu brutto - rozumie się przez to czynsz netto powiększony o wysokość podatku od towarów i usług.
11. Kosztach eksploatacyjnych - rozumie się przez to koszty obciążające Gminę Miejską Kraków, ustalone proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni wszystkich lokali w danym budynku.
12. Działalności non profit – rozumie się przez to prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane najemca przeznacza na swoją działalność statutową.
13. Opłatach niezależnych od właściciela – rozumie się przez to m. in. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu, wody oraz odbiór ścieków, nieczystości płynnych, odpadów komunalnych.
14. Funkcji lokalu użytkowego – rozumie się przez to prowadzoną w lokalu działalność gospodarczą, działalność statutową lub niekomercyjną działalność własną, z wyłączeniem celów mieszkalnych.

## **ROZDZIAŁ II WARUNKI UMOWY**

### **§ 2**

#### **ISTOTNE WARUNKI UMOWY NAJMU**

1. Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się:
  - 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
  - 2) na czas oznaczony do 3 lat,
  - 3) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
  - 4) na dalszy okres, bądź na czas nieoznaczony po umowie zawartej na czas oznaczony, o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal.
2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4 podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu:
  - 1) postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) wielkości nakładów, które Wnioskodawca wydatkował lub deklaruje ponieść na sfinansowanie robót w lokalu użytkowym, polepszających jego stan techniczny i podnoszących jego standard,
  - 3) interesu Gminy Miejskiej Kraków.
3. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu zobowiązana jest przed dniem jej zawarcia:
  - 1) dostarczyć Wynajmującemu dokument określający formę prawną prowadzonej działalności (nie dotyczy podmiotów prowadzących działalność w oparciu o wpis do KRS lub CEIDG), w przypadku spółki cywilnej - umowę spółki,
  - 2) dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków/ opłat na rzecz organów podatkowych właściwych dla miejsca

- zamieszkania/siedziby, oraz prowadzenia działalności. 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,
- 3) złożyć 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 Infrastruktury Komunalnej i Transportu 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,
  - 4) do wpłacenia kaucji (niepodlegającej oprocentowaniu), w wysokości 300% czynszu netto. O dotrzymaniu terminu wpłaty kaucji decyduje data wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego.  
Z obowiązku dokonania wpłaty kaucji zwolnione są jednostki organizacyjne Gminy Miejskiej Kraków.
  - 5) dostarczyć Wynajmującemu oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto. Koszt sporządzenia aktu notarialnego ponosi przyszły Najemca. W oświadczeniu, o którym mowa przyszły najemca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wynajmującego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności:
    - a) w terminie do 2 lat od daty zakończenia umowy w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony,
    - b) w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony.Z obowiązku dostarczenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 5 zwolnione są jednostki organizacyjne Gminy Miejskiej Kraków.
4. Zmiana funkcji lokalu użytkowego w całości lub w części jest niedopuszczalna.
  5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu użytkowym celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu

### § 3

#### CZYNSZ I OPŁATY

1. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do uiszczania czynszu za najem lokalu użytkowego z góry do dnia 21 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Na wniosek jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków, Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie jest uprawniony do zmiany terminu płatności należności czynszowych, w stosunku do wnioskujących jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków, wskazując jednocześnie nowy termin płatności.
2. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat niezależnych od właściciela w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za okres opóźnienia.
3. Stawka czynszowa netto za najem lokalu użytkowego nie może być niższa niż koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Waloryzacja dokonywana będzie 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. Stawka czynszowa netto może być również podwyższana w sposób wynikający z odrębnych regulacji prawnych obowiązujących w danym czasie w Gminie Miejskiej Kraków.

5. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto, o której mowa w ust. 4 w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze odrębnego zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.
  6. W przypadku lokali użytkowych wynajętych na prowadzenie działalności wymienionych w Załączniku Nr 2 pt. „Lista branż chronionych, zanikających, preferowanych” do uchwały Nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających (tekst jednolity: uchwała Nr LXVIII/994/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.), waloryzacji stawek czynszowych najmu netto dokonuje się w terminie, o którym mowa w ust. 4, z tym jednak zastrzeżeniem, że:
    - 1) przed dokonaniem waloryzacji stawek czynszowych najmu netto przeprowadza się analizę wysokości stawek czynszowych najmu netto uwzględniającą specyfikę branż chronionych i zanikających prowadzonych w danym lokalu użytkowym,
    - 2) określona w analizie wysokość stawek czynszowych najmu netto może stanowić podstawę negocjacji przy waloryzacji stawek czynszowych najmu netto.
  7. Poza czynszem za najem lokalu użytkowego najemca zobowiązany jest uiszczać:
    - 1) opłaty niezależne od właściciela na podstawie danych wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów.
    - 2) podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony. Wysokość opłat związanych z podatkiem od nieruchomości określa i egzekwuje właściwy Wydział Urzędu Miasta Krakowa,
    - 3) opłatę z tytułu wywozu odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 391, z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
  8. Stawka czynszowa netto ustalona w drodze aukcji ulega, od dnia zawarcia umowy najmu, obniżeniu o 75% w stosunku do części powierzchni lokalu usytuowanej w poziomie piwnicy, przynależnej do lokalu użytkowego wynajętego w omawianym trybie. Ustalona w ten sposób stawka czynszowa netto nie może być niższa niż koszty eksploatacyjne.
- 9. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w ust. 8, nie dotyczy:**
- a) **lokali użytkowych usytuowanych w całości w poziomie piwnicy lub w suterenie,**
  - b) **lokali użytkowych wynajętych drogą bezprzetargową lub w trybie przetargu.**
10. Najemca jest obowiązany zawrzeć indywidualne umowy na dostarczanie mediów z podmiotem koncesjonowanym, pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych warunków do ich zawarcia i po uzyskaniu zgody zarządcy budynku, jeżeli jest on stroną zawartej umowy z podmiotem świadczącym usługi w tym zakresie. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu umów, o których mowa w ciągu 14 dni od daty ich zawarcia.

## § 4

### KAUCJA

1. Wpłacona przez najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet wymagalnych należności. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet wymagalnych należności, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 2 ust. 3 pkt 4 niniejszego zarządzenia w terminie 30 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego.
2. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona najemcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy lub wypłacona w kasie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu użytkowego w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu, uwzględniającego poniesione, w trakcie trwania stosunku najmu, nakłady związane z użytkowaniem lokalu.
3. W przypadku zawartego między stronami, w dniu protokolarnego wydania lokalu, porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia, istniejąca na koncie kaucyjnym kwota kaucji nie zostanie zwrócona Najemcy po protokolarnym wydaniu lokalu, lecz pozostanie na koncie kaucyjnym jako zabezpieczenie wiarygodności. Kaucja podlegała będzie w takiej sytuacji zwrotowi z chwilą spłaty zadłużenia.

## § 5

### BIEŻĄCE REMONTY I NAPRAWY LOKALU

Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu do:

- 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności:
  - a) malowania pomieszczeń,
  - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
  - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
  - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
  - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
  - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli,
  - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
  - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - i) konserwacji, naprawy i wymiany 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 wyposażony jest lokal użytkowy,
- j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
  - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
  - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
  - 3) utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
  - 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.

## **§ 6**

### **REMONTY I ULEPSZENIA LOKALU**

- 1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w § 5 pkt 1.
- 2. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.

## **§ 7**

### **WYPOWIEDZENIE UMOWY**

- 1. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
  - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - 2) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych ust. 3,
  - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
- 2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
  - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
  - 2) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych ust. 3,
  - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
- 3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8 i 9 wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:
  - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto i/lub opłat za świadczenia dodatkowe,
  - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
  - 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

- 6) część bez zgody Wynajmującego,
  - 6) wykroczył w sposób rażąco przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
  - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego z wyjątkiem prac remontowych określonych w § 5 pkt 1,
  - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 6 ust. 1,
  - 9) nie wykonuje w lokalu użytkowym prac, o których mowa w § 5 pkt 1, o ile Wynajmujący powiadomił najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych prac,
  - 10) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 2 ust. 3 pkt 4,
  - 11) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
  - 12) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
  - 13) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej lub naruszył § 8 uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego Stare Miasto.
4. Postanowienia ust. 3 pkt 9 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy, lub gdy utrzymuje lokal użytkowy i jego najbliższe otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym, albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.
5. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 i 4, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym z dotychczasowym Wynajmującym w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu. Stan techniczny znajdujących się w lokalu ścian, sufitów, podłóg, posadzek, stolarki (ślusarki)okiennej i drzwiowej, grzejników, armatury oraz osprzętu instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej winien być w stanie przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca był zobowiązany treścią wiążącej strony umowy najmu oraz przepisami kodeksu cywilnego.
6. Nie przekazanie lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
7. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 6 dotychczasowy najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczenia niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego :

- 1) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego 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 do niniejszego zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie, na które podzielono teren Gminy Miejskiej Kraków 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. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w określonej wyżej wysokości płatna będzie na podstawie noty księgowej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w § 3 ust. 4,
  - 2) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 7 pkt 1 oraz pkt 3 na podstawie faktury VAT płatnej w terminie do 21 dnia każdego miesiąca.
8. Przepisu ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie do 21 dnia miesiąca:
- 1) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu, na podstawie faktury VAT,
  - 2) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 7 pkt 1 oraz pkt. 3.
9. Jeżeli użytkowanie lokalu użytkowego zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.
10. Przy zachowaniu postanowień § 6, najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 9, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu.
11. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, najemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust. 10 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez najemcę, to Wynajmujący obciąży najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu użytkowego do stanu, o którym mowa w ust. 10, przy uwzględnieniu zużycia lokalu użytkowego będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez byłego użytkownika lokalu.



## § 8

### PODNAJEM

1. Do zawarcia umowy skutkującej podnajmem lokalu użytkowego w zakresie określonym w ust. 2 oraz eksponowania w lokalu użytkowym znaku towarowego podnajemcy konieczna jest zgoda Wynajmującego.
2. Wynajmujący, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust.11, może wyrazić w formie pisemnej, zgodę na podnajęcie przez najemcę osobie trzeciej, części lokalu użytkowego, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu użytkowego, wynajętego w trybie aukcji/przetargu lub drogą bezprzetargową na działalność komercyjną (dochodową).
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu 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 Najemcą (bez przychodu dla Wynajmującego).
4. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu użytkowego w całości lub części.
5. Dopuszcza się wyrażanie zgody (w formie pisemnej) na podnajem całego lokalu użytkowego w sytuacji, gdy najemcą jest osoba, która nakładem własnych środków, po uzyskaniu właściwych zezwoleń, powiększyła powierzchnię użytkową budynku poprzez zabudowę (adaptację) jego części na lokal użytkowy i nie rozliczyła z właścicielem nakładów poniesionych na ten cel. Postanowienia zdania pierwszego stosuje się odpowiednio do następcy prawnego ww. osoby.
6. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu nowej umowy podnajmu lub innej skutkującej podnajmem (sponsoringu, świadczenia usług marketingowych administracyjnych i innych nienazwanych) lokalu użytkowego lub jego części zawieranej z tym samym lub innym podnajemcą pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku aukcji oraz drogą bezprzetargową na działalność komercyjną (dochodową), stawka czynszowa netto, ustalana przez najemcę dla podnajemcy z zastrzeżeniem ust. 9 nie może być niższa od stawki czynszowej netto obowiązującej najemcę, jak również niższa niż 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości określonej w załączniku do niniejszego zarządzenia z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę oraz stref, o których mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, w której położony jest dany lokal.
8. W odniesieniu dla najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku przetargu stawka czynszowa netto obowiązująca podnajemcę z zastrzeżeniem ust. 9 nie może być niższa niż 150% wysokości stawki netto obowiązującej najemcę, niezależnie od rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę.
9. Za podnajem powierzchni lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie w lokalu działalności/usług wymienionych we właściwej uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających obowiązującej w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków /w dniu podjęcia niniejszego zarządzenia jest to uchwała Nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. (tekst jednolity: uchwała Nr LXVII/994/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.)/, ustala się dla podnajemcy lokalu użytkowego stawkę czynszową netto w wysokości obowiązującej najemcę (bez przychodu dla Wynajmującego).

10. Najemca zobowiązany jest do odprowadzania na rachunek Wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu. Do przychodu, o którym mowa w zdaniu pierwszym zalicza się wszelkie przychody Najemcy, w szczególności z podnajmu, sponsoringu, świadczenia usług marketingowych, administracyjnych i innych nienazwanych.
11. Lokale użytkowe wynajmowane na cele branż chronionych i zanikających wymienionych w Grupie IV załącznika do niniejszego zarządzenia nie mogą być podnajmowane na inne cele. Dopuszcza się podnajem takich lokali wyłącznie na cele branż wymienionych w cytowanej wyżej Grupie IV.
12. Dopuszcza się możliwość cofnięcia przez Wynajmującego udzielonej zgody na podnajem lokalu użytkowego. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę o powyższym fakcie, udzielając miesięcznego terminu (liczonego od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego powiadomienia) na zakończenie przez podnajemcę prowadzonej w lokalu działalności.

## § 9

### ZMIANA DZIAŁALNOŚCI

1. Dopuszcza się możliwość zmiany w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym przez najemcę, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Zmiana rodzaju działalności, wymaga podpisania aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Ustala się następujące zasady w sprawie wyrażania zgody na zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym:
  - 1) przez okres pięciu pierwszych lat najmu nie wyraża się zgody na całościową lub częściową zmianę rodzaju działalności, prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym w drodze aukcji celowej, przetargu celowym lub drogą bezprzetargową na działalność inną niż non profit,
  - 2) po upływie okresu najmu, o którym mowa w pkt 1, może nastąpić wyrażenie zgody na całościową lub częściową zmianę rodzaju działalności w lokalu użytkowym, na zasadach przewidzianych w pkt 3-5,
  - 3) przy wyrażeniu zgody na zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym, ustala się dla najemcy za powierzchnię przeznaczoną na prowadzenie w lokalu działalności/usług wymienionych we właściwej uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających obowiązującej w danym czasie na terenie Gminy Miejskiej Kraków /w dniu podjęcia niniejszego zarządzenia jest to uchwała Nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. (tekst jednolity: uchwała Nr LXVIII/994/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lutego 2013 r.)/, stawkę czynszową netto w wysokości obowiązującej najemcę,
  - 4) wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności w całym lokalu użytkowym lub na jego części na działalność, inną niż wymieniona w pkt 3, w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji oraz po upływie pierwszych pięciu lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji celowej bądź drogą bezprzetargową na działalność inną niż non profit, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę w odniesieniu do całej powierzchni użytkowej lokalu nowej stawki czynszowej netto w wysokości określonej w Załączniku do niniejszego zarządzenia powiększonej o jednorazowe przybicie ustalone dla

- licytacji stawki czynszowej netto w aukcji na najem lokalu użytkowego, o ile obowiązująca najemcę przed tą zgodą stawka jest niższa niż wyliczona w sposób podany powyżej. Jeżeli stawka czynszowa netto obowiązująca najemcę przed wydaniem 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, o której mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, to obowiązująca go dotychczas stawka nie ulega zmianie,
- 5) wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności w całym lokalu użytkowym lub na jego części w przypadku wynajęcia lokalu użytkowego w trybie przetargu lub po upływie pierwszych pięciu lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu celowego, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę w odniesieniu do całej powierzchni użytkowej lokalu nowej stawki czynszowej netto w wysokości zwiększonej o 50% stawki obowiązującej najemcę w chwili wydawania zgody.
  4. Nie dopuszcza się całościowej lub częściowej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym drogą bezprzetargową na działalność non profit.
  5. Zgodę na zmianę rodzaju działalności w lokalu użytkowym wynajętym w trybie aukcji/przetargu na działalność non profit wydaje się zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3 pkt 1-5.
  6. Do wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 3 upoważnia się Wynajmującego.

## **§ 10 DOPISANIE WSPÓLNAJEMCY**

1. Upoważnia się Wynajmującego do wyrażenia zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu użytkowego, w charakterze współnajemcy, osób bliskich najemcy tj. rodziców, współmałżonka, dzieci własnych (przysposobionych) z chwilą udokumentowania pokrewieństwa oraz pod warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru/ewidencji uprawniającej do prowadzenia działalności o profilu zgodnym z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu użytkowym. Oprócz dokumentów, o których mowa w zdaniu pierwszym, osoba dopisywana w charakterze współnajemcy zobowiązana jest dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia/dokumenty, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2, 3 oraz w pkt 5.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie upoważniony jest do dopisania do umowy najmu lokalu użytkowego w charakterze współnajemcy dalszych bliskich/krewnych najemcy lokalu, pod warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru/ewidencji uprawniającej do prowadzenia działalności o profilu zgodnym z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu użytkowym. Oprócz dokumentu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, osoba dopisywana w charakterze współnajemcy zobowiązana jest dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia/dokumenty, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2, 3 oraz w pkt 5.
3. W przypadku osób fizycznych (indywidualnych przedsiębiorców) prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej dopisanie w charakterze współnajemcy lokalu użytkowego nowego współnika może nastąpić po przedłożeniu Wynajmującemu aneksu do obowiązującej umowy spółki cywilnej, w treści którego ujawniony zostanie nowy współnik. Osoba dopisywana w charakterze współnajemcy

oprócz wyżej wymienionego aneksu do aktualnej umowy spółki cywilnej zobowiązana jest dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia/dokumenty, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 1, 2, 3 oraz w pkt 5.

4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej prawa i obowiązki wynikające z obowiązującej umowy najmu, nabywca winien przedłożyć Wynajmującemu, poświadczoną notarialnie kopię umowy sprzedaży. Na tej podstawie Wynajmujący uprawniony jest sporządzić aneks do umowy najmu potwierdzający przeniesienie praw i obowiązków Najemcy przysługujących dotychczas zbywcy zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Datą wejścia w życie aneksu jest dzień oznaczony w umowie sprzedaży, jako dzień, z którym przechodzą na nabywcę prawa i obowiązki przysługujące zbywcy zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

## § 11

### OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ NETTO

1. Wynajmujący, na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych:
  - 1) za okres od dnia podpisania umowy najmu lokalu użytkowego do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu użytkowym, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych,
  - 2) za okres wykonywania przez najemcę remontu lub ulepszeń lokalu użytkowego, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
2. Na wniosek najemcy, termin stosowania stawki czynszowej netto w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejnych 45 dni kalendarzowych, o ile najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu użytkowym.
3. Przez okres stosowania stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych najemca zobowiązany jest uiszczać podatek od towarów i usług w wysokości wyliczonej z uwzględnieniem obniżonej stawki czynszowej netto.
4. Na wniosek najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto do wysokości 50% stawki czynszowej najmu netto lokalu użytkowego za okres wykonywania przez właściciela budynku prac remontowych polegających na remoncie dachu lub elewacji, o ile rzeczony prace prowadzone na zlecenie właściciela nieruchomości powodują utrudnienia związane z dostępem do wynajmowanego lokalu użytkowego i wpływają na ograniczenie prowadzonej w nim działalności. Jeżeli w wyniku realizacji prac, o których mowa w zdaniu pierwszym nie jest możliwe prowadzenie działalności przez najemcę danego lokalu użytkowego usytuowanego w budynku objętym remontem obowiązująca go stawka czynszowa najmu netto - na wniosek najemcy - może ulec obniżeniu do poziomu kosztów eksploatacyjnych, do czasu zakończenia realizacji prac, które spowodowały wykluczenie możliwości prowadzenia działalności w lokalu.
5. W przypadku prowadzenia na zlecenie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie prac remontowych na części lokalu lub na całej powierzchni użytkowej lokalu, za okres ich realizacji najemca lokalu zostaje zwolniony z obowiązku uiszczania należności czynszowych w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu objętej remontem i wyłączonej z eksploatacji. Po zakończeniu prac remontowych Najemcę obowiązywać będzie stawka czynszowa najmu netto w wysokości obowiązującej przed rozpoczęciem remontu, powiększona o kolejne waloryzacje jeżeli czasokres prowadzonego remontu obejmował waloryzację stawki.

- 6 Przez okres stosowania ulgi, o której mowa w § 11 ust. 1, ust. 2 oraz ust. 4 i 5 Najemca zobowiązany będzie uiszczać obowiązującą go stawkę czynszu najmu netto, natomiast przyznane obniżenie stawki czynszowej najmu oraz zwolnienie z obowiązku jej regulowania rozliczone zostanie w bieżących należnościach czynszowych.

## **§ 12**

### **CZASOWE OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZU**

1. W okresie prowadzenia przez Gminę Miejską Kraków bądź na jej zlecenie prac remontowych lub inwestycyjnych 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 remontowanego pasa drogowego.
2. Czasowe obniżenie stawki czynszowej netto stosuje się gdy zachodzi, co najmniej jedna z niżej wymienionych przesłanek:
  - 1) remont pasa drogowego trwa dłużej niż 30 dni,
  - 2) remontem objęty jest odcinek pasa drogowego o długości powyżej 50 m,
  - 3) w wyniku prowadzonych robót wstrzymano ruch pojazdów kołowych i/lub szynowych lub ruch dla pieszych.
3. Dotychczas obowiązująca stawka czynszowa netto za najem lokalu użytkowego ulega obniżeniu do wysokości:
  - 1) 50% w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje cały pas drogowy wyłączając tym samym ruch kołowy i/lub szynowy oraz pieszy,
  - 2) 40 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje wyłączenie część pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu pieszego,
  - 3) 20 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje wyłączenie część pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu kołowego i/lub szynowego.
4. Czynsz netto po zastosowaniu obniżki nie może być niższy niż koszty eksploatacyjne.
5. W okresie stosowania obniżonej stawki czynszowej netto najemca zobowiązany jest uiszczać podatek od towarów i usług w wysokości wyliczonej z uwzględnieniem obniżonej stawki czynszowej netto.

## **§ 13**

### **PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU**

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej wypowiedzenia, jeżeli przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmujący lokal użytkowy bez tytułu prawnego, spłacił w całości zaległą wierzytelność wraz z należnymi odsetkami, w ww. terminie. Za datę spłaty całości zaległej wierzytelności, o której mowa w niniejszym paragrafie, przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego ostatniej wpłaty stanowiącej o przedmiotowej spłacie.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu użytkowego w przypadkach, o których mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku prowadzonej działalności naruszane są/były zasady współżycia społecznego lub regulaminu porządku

domowego oraz jeżeli jest to zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy Miejskiej Kraków.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **REGULAMIN AUKCJI I PRZETARGU**

##### **§ 14**

##### **PRZEPISY OGÓLNE**

1. Organizator nie może zlecić organizacji i przeprowadzania aukcji/przetargów innym podmiotom.
2. Aukcję/przetarg przeprowadza komisja w składzie ustalonym przez Dyrektora Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
3. Od udziału w pracach komisji przeprowadzającej postępowanie aukcyjne/przetargowe wyłączeni są pracownicy Organizatora, o których mowa w art. 24 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267).

##### **§ 15**

1. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji/przetargu sporządza Organizator.
2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości przez okres 21 dni, poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń:
  - 1) Urzędu Miasta Krakowa z siedzibami w Krakowie przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4, ul. Wielopole 17 A, oraz przy ul. Kasprowicza 29,
  - 2) Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
3. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do aukcji/przetargu podlega publikacji w internecie na stronie [www.zikit.krakow.pl](http://www.zikit.krakow.pl).
5. W wykazie określa się odpowiednio adres lokalu użytkowego, powierzchnię lokalu użytkowego, wysokość wadium, w przypadku przetargu cenę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, informację o przeznaczeniu lokalu użytkowego do wynajęcia oraz inne dane uznane przez Organizatora za istotne.
6. Na każdym z lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia należy umieścić w widocznym miejscu informacje o przeznaczeniu tego lokalu użytkowego do wynajęcia oraz o sposobie uzyskiwania szczegółowych danych z tym związanych.
7. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu tworzy się z lokali użytkowych będących pustostanami oraz lokali, o których mowa w § 16 ust. 4.
8. Bez podawania przyczyny, najpóźniej na 7 dni kalendarzowych przed datą aukcji/przetargu, Organizator może odstąpić od przeprowadzenia aukcji/przetargu w całości lub na poszczególne lokale użytkowe.
9. Informacje zawarte w wykazie mogą być uaktualniane nie później niż 3 dni przed datą aukcji/przetargu z tym, że aktualizacja nie może polegać na skreśleniu lub dopisaniu

lokalu użytkowego, a jedynie na usunięciu oczywistych pomyłek dotyczących w szczególności zmiany powierzchni, stanu technicznego lokalu użytkowego czy też własności budynku.

10. W miejscu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, należy wywiesić również przepisy prawa określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

## § 16

1. Organizator przeprowadza postępowanie w sprawie najmu lokali użytkowych w trybie:
  - 1) aukcji,
  - 2) przetargu.
2. Aukcję/przetarg przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez Organizatora, jednak nie rzadziej niż raz w miesiącu w przypadku aukcji oraz nie rzadziej niż raz na dwa miesiące w przypadku przetargu.
3. Organizator ustala wadium:
  - 1) w przypadku aukcji nie mniej niż 10,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) w przypadku przetargu nie mniej niż 5,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. W wyjątkowych sytuacjach Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie może wyrazić zgodę na wystawienie do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu lokalu użytkowego, w którym nadal prowadzona jest działalność.

## § 17

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3 w postępowaniu prowadzonym w trybie aukcji/przetargu udział może brać Oferent, który w określonym terminie wpłaci wadium w wysokości ustalonej zgodnie ze stawkami określonymi w § 16 ust. 3 oraz złoży ofertę w formie określonej w § 21 ust. 3 oraz w § 27 ust. 2.
2. Nie dopuszcza się do aukcji/przetargu na dany lokal użytkowy Oferenta, który:
  - 1) nabył co najmniej dwukrotnie prawo nawiązania stosunku najmu lokalu użytkowego, w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych aukcji/przetargów, a następnie nie przystąpił do zawarcia umowy najmu z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora postępowań,
  - 2) przystępując do aukcji dwukrotnie zaoferował najwyższą stawkę następnie dwukrotnie nie podjął licytacji lub nie wziął udziału w aukcji.
3. Nie dopuszcza się również do aukcji/przetargu Oferenta, który:
  - 1) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 21 ust. 3 pkt 6 lub w § 27 ust. 2 pkt 6,
  - 2) odmówi złożenia pisemnej oferty według warunków określonych w § 21 ust. 3 lub w § 27 ust. 2,
  - 3) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że zajmuje bez tytułu prawnego lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków lub pozostający w zasobach lokalowych wynajmowanych przez Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie,
  - 4) dokonał wpłaty wadium po terminie wyznaczonym przez Organizatora. O dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu środków finansowych na konto Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

## § 18

Organizator, zobowiązany jest w godzinach swojej pracy, udostępnić oferentom lokal użytkowy przeznaczony do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu, w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielać wszelkich informacji o lokalu użytkowym.

## § 19

1. Oferentowi, który nie wygrał aukcji/przetargu wadium jest zwracane (w sposób wskazany przez oferenta) począwszy od trzeciego dnia roboczego licząc od dnia zakończenia ww. postępowania.
2. Wadium jest zwracane również Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg, ale nie zawarł umowy najmu z przyczyn, za które odpowiada Organizator.
3. Oferent, który wygrał aukcję/przetarg, otrzyma zwrot wadium pod warunkiem zawarcia przez niego umowy najmu w terminach, o których mowa odpowiednio w § 23 ust. 10 lub w § 29 ust. 3.
4. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg, ale nie zawarł umowy w terminach określonych w § 23 ust. 10 lub w § 29 ust. 3 z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora.
5. W przypadku wycofania lokalu użytkowego po terminie wpłacenia wadium uczestnik aukcji/przetargu na ten lokal użytkowy może przystąpić do aukcji/przetargu na inny lokal użytkowy, wybrany z wykazu lub uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.
6. Zwrot wadium następuje na podstawie listy Oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez Organizatora.
7. Oferent, który wygrał aukcję/przetarg, może przeznaczyć wadium podlegające zwrotowi na poczet czynszu najmu. Oświadczenie pisemne w tej sprawie należy złożyć u Organizatora.
8. Z obowiązku przedłożenia aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej zwolnione są osoby, ubiegające się o wynajem lokalu użytkowego na niekomercyjne potrzeby własne z wyłączeniem celów mieszkalnych.

## § 20

1. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu zarówno z osobą, wymienianą w § 23 ust. 10 lub ust. 11, jak i w § 29 ust. 3 lub ust. 4, o ile stwierdzi, że:
  - 1) osoba ta 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 Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie lub należności na rzecz Urzędu Skarbowego, albo Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby osoby uprawnionej do podpisania umowy najmu lokalu użytkowego,
  - 2) osoba uprawniona do podpisania umowy na najem lokalu użytkowego, przed upływem terminu wyznaczonego do zawarcia umowy, nie przedstawi Wynajmującemu ważnych zaświadczeń o nie zaleganiu z płatnościami na rzecz Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy, wymienionych w ust. 1 pkt 1, lub nie wpłaci kaucji w wymaganej wysokości, lub nie przedłoży oświadczenia



złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto.

2. Nie nawiązanie stosunku najmu z przyczyn określonych w ust. 1 skutkuje utratą wadium w całości.

## § 21

### PRZEPROWADZANIE AUKCJI

1. Oferty uczestnictwa w aukcji należy składać w miejscu wskazanym przez Organizatora, w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, nie później jednak niż do godziny 15<sup>00</sup> drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia aukcji.
2. Wadium w kwocie określonej przez organizatora płatne jest:
  - a) przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia postępowania. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na konto Organizatora. Oferent dokonujący wpłaty na rachunek bankowy lub przelewu środków finansowych tytułem wadium, winien wpisać adres lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia w trybie aukcji, na który będzie składana oferta, numer porządkowy w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji oraz imię i nazwisko oferenta – w przypadku osób fizycznych lub nazwę oferenta – w przypadku osób prawnych lub jednostek nie posiadających osobowości prawnej.
  - b) gotówką, poprzez wpłatę dokonaną w kasie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie nie później jednak niż do godz. 14<sup>00</sup> drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia postępowania. Na dowódzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę winna wpisać adres lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia w trybie aukcji, numer porządkowy lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji oraz imię i nazwisko oferenta – w przypadku osób fizycznych lub nazwę oferenta – w przypadku osób prawnych lub jednostek nie posiadających osobowości prawnej.
3. Oferta winna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
  - 2) adres lokalu użytkowego,
  - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu użytkowego,
  - 4) profil działalności,
  - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej netto, nie niższą niż wysokość stawki czynszowej określonej w załączniku do niniejszego zarządzenia, oraz nie niższą niż koszty eksploatacyjne,
  - 6) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby jak również wobec jednostek (osób) administrujących/ zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
  - 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków,
  - 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż niedostarczenie Wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu - zaświadczeń wydanych przez ww. Urząd Skarbowy, Urząd Gminy, jednostki (osoby) administrujące/ zarządzające mieniem Gminy

- Miejskiej Kraków, aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego), oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto, oraz stwierdzenie przez Organizatora (Wynajmującego) nieprawdziwości oświadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez ww. urzędy spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
- 9) 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/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 ze strony właściwych organów, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy szczególne, bez możliwości rozliczenia wydatkowanych środków finansowych na remont lokalu tak w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu,
  - 10) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią zarządzenia w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie,
  - 11) oświadczenie Oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno Oferent, jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do aukcji) w stosunku do żadnego z członków komisji aukcyjnej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji aukcyjnej.
4. Przy składaniu oferty, Oferent dokonujący wpłaty wadium w kasie Organizatora winien okazać dowód wpłaty wadium, natomiast w przypadku dokonania wpłaty wadium przelewem lub wpłatą na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora, Oferent winien podać w ofercie przystąpienia do aukcji datę wpłaty środków finansowych na konto Organizatora.
  5. Przyjęcie do wiadomości przez Organizatora informacji podanej w ofercie o profilu działalności, która ma być prowadzona w lokalu użytkowym nie jest równoznaczne ze zwolnieniem przyszłego najemcy z obowiązku uzyskania zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie w lokalu użytkowym ww. działalności oraz przeprowadzenia w lokalu użytkowym robót remontowych.

## § 22

1. Do aukcji dopuszcza się Oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym zarządzeniem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:
  - 1) złożył pisemną ofertę wg wzoru określonego w § 21 ust. 3,
  - 2) wpłacił wadium w wysokości określonej przez Organizatora.
2. Aukcja jest ważna również, w przypadku zgłoszenia się jednego Oferenta.

## § 23

1. Aukcja rozpoczyna się od zapoznania Oferentów z obowiązującymi przepisami w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, ogłoszenia listy Oferentów dopuszczonych do aukcji na poszczególne lokale użytkowe oraz ogłoszenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
2. Cenę wywoławczą stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wyjściową do licytacji określa Organizator.
3. Przez stawkę czynszową, o której mowa w ust. 2, rozumie się najwyższą stawkę czynszową netto spośród zaproponowanych przez Oferentów. Stawka zaproponowana przez Oferenta nie może być niższa niż stawka określona w załączniku do niniejszego zarządzenia z uwzględnieniem rodzaju deklarowanej działalności oraz stref, o których mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, oraz niższa niż koszty eksploatacyjne ustalone przez Organizatora przed ogłoszeniem postępowania, dla nieruchomości, w której usytuowany jest lokal będący przedmiotem postępowania.
4. Jeżeli Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, nie podjął licytacji osobiście lub poprzez swojego pełnomocnika lub nie zgłosił się do udziału w aukcji, to Organizator aukcji przyjmuje w takim przypadku jako stawkę wyjściową do licytacji kolejną najwyższą stawkę czynszową spośród zaproponowanych przez Oferentów.
5. Działania, o których mowa w ust. 4 Organizator podejmie aż do momentu wyczerpania wszystkich przyjętych ofert.
6. Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, a który nie podjął licytacji osobiście lub poprzez swojego pełnomocnika lub nie zgłosił się do aukcji, traci wpłacone wadium oraz prawo do udziału w licytacji w dalszym przebiegu aukcji. Powyższa sytuacja dotyczy także Oferenta, którego oferta została wybrana przez Organizatora jako kolejna wyjściowa stawka do licytacji spośród zaproponowanych przez Oferentów.
7. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1,00 zł.
8. Osoba przeprowadzająca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
9. Po trzecim wywołaniu kwoty, o której mowa w ust. 8 osoba, przeprowadzająca aukcję, udziela przybicia, zamyka aukcję i ogłasza imię nazwisko/nazwę Oferenta, który wygrał aukcję oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
10. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najmu na dany lokal użytkowy w miejscu wskazanym przez Organizatora w terminie 6 dni kalendarzowych od daty aukcji pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal użytkowy. W przypadku, gdy Oferent wnosi o zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, 6 dniowy termin biegnie od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o wejściu w życie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, o którym mowa w § 2 ust. 2. Oferent, o którym mowa w zdaniu drugim przed upływem 6-dniowego terminu od daty przeprowadzenia aukcji może w formie pisemnego oświadczenia wyrazić wolę zawarcia umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat lub na czas nieoznaczony. W takiej sytuacji oferent winien dopełnić formalności i zawrzeć umowę najmu w terminie 6 dni kalendarzowych od daty przeprowadzenia aukcji, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu.
11. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 10, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego z Oferentem, któremu udzielono przybicia, Wynajmujący

może zawrzeć umowę na najem tego lokalu użytkowego z Oferentem, który wylicytował drugą, co do wielkości stawkę, o ile nie była ona niższa niż 90% stawki wylicytowanej. Termin zawarcia umowy z takim Oferentem upływa w 6 dniu licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy.

12. Aukcję uznaje się za zakończoną z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z Oferentów nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
12. Uczestnik aukcji, może w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia aukcji zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem aukcji do Prezydenta Miasta Krakowa. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie

## § 24

1. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja.
2. W trakcie przeprowadzania aukcji Oferentowi towarzyszyć może nie więcej niż jedna osoba.

## § 25

1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce aukcji,
  - 2) rodzaj aukcji,
  - 3) adresy oraz powierzchnię lokali użytkowych na które przeprowadzona była aukcja,
  - 4) liczbę ofert złożonych i dopuszczonych do aukcji,
  - 5) imię nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę dwóch pierwszych Oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji oraz rodzajów działalności podanych w ww. ofertach.
2. Komisja przekazuje protokół, o którym mowa w ust. 1 do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

## § 26

1. Lokal użytkowy zostaje wystawiony do ponownej aukcji, w przypadku gdy:
  - 1) aukcja na najem lokalu użytkowego nie doszła do skutku, lub
  - 2) umowa najmu nie została zawarta z powodu upływu terminu określonego w § 23 ust. 10 lub ust. 11 bądź z przyczyn określonych w § 20 ust. 1.
2. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określony lokal użytkowy nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas Organizator może przeprowadzić przetarg na ten lokal użytkowy.

## § 27

### PRZEPROWADZANIE PRZETARGU

1. Oferty uczestnictwa w przetargu należy składać w miejscu wskazanym przez Organizatora w okresie wywieszenia, do publicznej wiadomości, wykazów lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu, nie później jednak niż do godziny 15<sup>00</sup> drugiego dnia roboczego poprzedzającego dzień przetargu.
2. Oferta winna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
  - 2) adres lokalu użytkowego,

- 3) proponowany czas trwania najmu lokalu użytkowego,
- 4) profil działalności, która ma być prowadzona w lokalu użytkowym,
- 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego,
- 6) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby, jak również wobec jednostek (osób) administrujących/zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
- 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków,
- 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż niedostarczenie Wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez ww. Urząd Skarbowy, Urząd Gminy, jednostki (osoby) administrujące/zarządzające mieniem Gminy Miejskiej Kraków, aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego), oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłat należności czynszowych do wysokości 24-krotności czynszu najmu netto, oraz stwierdzenie przez Wynajmującego nieprawdziwości oświadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez ww. urzędy, spowoduje utratę wadium w całości oraz odmowę Wynajmującego do zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
- 9) 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 udroźnienia/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 ze strony właściwych organów, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy szczególne, bez możliwości rozliczenia wydatkowanych środków finansowych na remont lokalu tak w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu,
- 10) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią zarządzenia w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie,
- 11) oświadczenie Oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno Oferent jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do przetargu) w stosunku do żadnego z członków komisji przetargowej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji przetargowej,
- 12) numer i datę wystawienia dowodu wpłaty wadium w przypadku wpłaty wadium w kasie Organizatora lub datę dokonania przelewu (wpłaty) środków finansowych na konto Organizatora – w sytuacji dokonania wpłaty wadium przelewem,
- 13) inne niż wymienione powyżej warunki najmu, które zdaniem Oferenta mogą mieć wpływ na wybór jego oferty.

3. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpisać na ofercie nr dowodu wpłaty wadium, datę jego wpłaty oraz wysokość wpłaconej kwoty. Oferent dokonujący przelewu (wpłaty) środków finansowych tytułem wadium winien na ofercie wpisać datę dokonania przelewu oraz wysokość przelanej kwoty. Wadium w kwocie określonej przez Organizatora jest płatne:
  - a) przelewem, lub wpłatą na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora, nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia postępowania. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na konto Organizatora,
  - b) gotówką, poprzez wpłatę dokonaną w kasie Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie nie później jednak niż do godz. 14<sup>00</sup> drugiego dnia roboczego poprzedzającego termin przeprowadzenia postępowania. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę (a w przypadku przelewu – osoba dokonująca przelewu środków finansowych) winna wpisać adres lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia w trybie przetargu, numer porządkowy lokalu w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu oraz imię i nazwisko oferenta – w przypadku osób fizycznych lub nazwę oferenta – w przypadku osób prawnych lub jednostek nie posiadających osobowości prawnej.
4. Warunkiem dopuszczenia oferenta do przetargu jest złożenie oferty w formie, odpowiadającej warunkom, o których mowa w ust. 2 i w terminie określonym w ust. 1 oraz dokonanie wpłaty wadium w terminie, o którym mowa w § 27 ust. 3. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty wadium decyduje data wpływu środków finansowych na konto Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.
5. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu niższej niż stawka minimalna określona w wykazie, lokali użytkowych, o którym mowa w § 15 ust. 5.

## § 28

1. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone w terminie oraz dopuszcza do przetargu Oferentów, których oferty spełniają warunki, o których mowa w § 27 ust. 2.
2. Komisja dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami:
  - 1) deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - 2) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na poprawienie stanu technicznego lokalu użytkowego,
  - 3) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na podniesienie standardu lokalu użytkowego,
3. Deklarowana stawka czynszowa stanowi kryterium podstawowe, przy czym:
  - 1) przy równych stawkach czynszowych o wyborze oferty decydują kryteria wymienione w ust. 2 wg kolejności tam ustalonej,
  - 2) przy równych stawkach czynszowych oraz równych co do wartości nakładach na remont lokalu użytkowego w celu poprawienia jego stanu technicznego (deklaracje) decyduje deklaracja o wysokości nakładów na podniesienie standardu lokalu użytkowego,
4. Przy równych stawkach czynszowych oraz równych co do wartości nakładach związanych z remontem lokalu oraz nakładach związanych z poprawieniem standardu lokalu użytkowego o ostatecznym wyborze oferty Komisja przetargowa decyduje po przeprowadzeniu negocjacji, do których mają zastosowanie

odpowiednio zasady obowiązujące przy przeprowadzeniu aukcji. W takim przypadku Komisja przetargowa zawiadamia pisemnie oferentów o terminie i miejscu przeprowadzenia negocjacji.

## § 29

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.
2. Przetarg uznaje się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z Oferentów nie zaoferował dowolnego postąpienia ponad cenę wywoławczą a także, jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełniła warunków przetargu.
3. Oferent, którego oferta została wybrana, winien zawrzeć umowę najmu w miejscu wskazanym przez Organizatora w terminie 6 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o nabyciu prawa do zawarcia umowy najmu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal użytkowy. W przypadku, gdy Oferent wnosi o zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, 6 dniowy termin biegnie od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o wejściu w życie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, o którym mowa w § 2 ust. 2. Oferent, o którym mowa w zdaniu drugim przed upływem 6-dniowego terminu liczonego od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o nabyciu prawa do podpisania umowy najmu, może w formie pisemnego oświadczenia wyrazić wolę zawarcia umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat lub na czas nieoznaczony. W takiej sytuacji oferent winien dopełnić formalności i zawrzeć umowę najmu w terminie 6 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o nabyciu prawa do zawarcia umowy najmu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal użytkowy.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 3, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego z Oferentem, którego oferta została wybrana, Wynajmujący może zawrzeć umowę na najem tego lokalu z Oferentem, który zaproponował drugą, co do wielkości stawkę. Termin zawarcia umowy z takim Oferentem upływa w 6 dniu licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy.
5. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Krakowa. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Dyrektor Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

## § 30

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) rodzaj przetargu,
  - 3) adresy oraz powierzchnię lokali użytkowych na które przeprowadzony był przetarg,
  - 4) liczbę ofert złożonych i dopuszczonych do przetargu,
  - 5) imiona i nazwiska/nazwy oraz miejsce zamieszkania /siedzibę Oferentów, których oferty zostały wybrane przez komisję przetargową,
  - 6) wykaz Oferentów, którzy złożyli oferty ale nie zostali wybrani przez komisję przetargową.
2. Komisja przekazuje protokół, o którym mowa w ust. 1, do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

### § 31

Inne zasady dotyczące aukcji/przetargu nie ujęte niniejszym zarządzeniem określa Organizator.

## ROZDZIAŁ IV

### REGULAMIN POSTĘPOWANIA W PRZYPADKU WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH DROGĄ BEZPRZETARGOWĄ .

### § 32

1. Postępowanie w sprawie wynajmu lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej przeprowadza Organizator.
2. Organizator odpowiada od strony formalnej za prawidłową realizację procedury wynajmu lokali drogą bezprzetargową.
3. Ustala się stawkę czynszu netto za najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową w wysokości nie niższej niż 5,50 zł. Stawka, o której mowa w zdaniu pierwszym będzie podlegać waloryzacji dokonywanej 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.
4. Stawka czynszowa netto za najem lokalu użytkowego wynajętego drogą bezprzetargową nie może być niższa niż koszty eksploatacyjne.

### § 33

1. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia drogą bezprzetargową podaje się do publicznej wiadomości przez okres 21 dni, poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń:
  - 1) Urzędu Miasta Krakowa w siedzibach w Krakowie przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4, przy ul. Wielopole 17 a oraz przy ul. Kasprowicza 29,
  - 2) Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie
2. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
3. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia drogą bezprzetargową podlega publikacji w internecie na stronie [www.zbk.krakow.pl](http://www.zbk.krakow.pl).
4. W wykazie określa się odpowiednio adres lokalu użytkowego, powierzchnię lokalu użytkowego, informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz inne dane uznane przez Organizatora za istotne, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).
5. Na każdym z lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia należy umieścić w widocznym miejscu informacje o przeznaczeniu tego lokalu do wynajęcia oraz o sposobie uzyskiwania szczegółowych danych z tym związanych.
6. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia drogą bezprzetargową tworzy się z lokali użytkowych będących pustostanami, pod warunkiem, iż spełniają wymogi określone w § 37 pkt 2.



7. W miejscu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, należy wywiesić również przepisy prawa określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie.

### § 34

Wniosek o najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową należy złożyć w siedzibie Organizatora lub w Kancelarii Magistratu, a w przypadku wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia drogą bezprzetargową wniosek należy złożyć w okresie ich wywieszenia w miejscu wskazanym przez Organizatora.

### § 35

Wnioskodawca obowiązany jest przedłożyć:

- 1) dokument określający formę prawną prowadzonej działalności (nie dotyczy podmiotów prowadzących działalność w oparciu o wpis do KRS lub CEIDG),
- 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 /opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz gminy (Urzędu Gminy) właściwej ze względu na miejsce prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz miejsce zamieszkania/siedziby,
- 4) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatą podatków i należności wobec Urzędu Skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby,
- 5) 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 Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie,
- 6) informację o ilości zrzeszonych członków lub osób zatrudnionych oraz o liczbie osób objętych działaniem Wnioskodawcy,
- 7) informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu użytkowego w rozbiciu na rodzaje działalności (procent powierzchni) oraz planowany czas wykorzystania lokalu użytkowego w ciągu doby,
- 8) oświadczenie o nieprowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczeniu całego dochodu z takiej działalności na cele statutowe oraz oświadczenie o nieprowadzeniu działalności politycznej,
- 9) dokumenty zaświadczające o kondycji finansowej Wnioskodawcy dotyczące dwóch ostatnich lat jego działalności, w tym:
  - a) roczne sprawozdania 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.

- 10) dokumenty potwierdzające merytoryczną działalność Wnioskodawcy za okres dwóch ostatnich lat, przed datą złożenia wniosku, o którym mowa w § 34,

### § 36

1. Lokal użytkowy może być wynajęty drogą bezprzetargową na jedną z niżej wymienionych działalności non profit:
  - 1) charytatywną,
  - 2) opiekuńczą,
  - 3) kulturalną,
  - 4) leczniczą,
  - 5) oświatową,
  - 6) wychowawczą,
  - 7) sportową,
  - 8) szczególnie pożyteczną dla Gminy Miejskiej Kraków i służącą promocji Gminy Miejskiej Kraków.
2. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane drogą bezprzetargową, również w celu:
  - 1) prowadzenia biura poselskiego dla posłów wybranych w Okręgu Wyborczym nr 13 z siedzibą w Krakowie lub biura senatorskiego dla senatorów w Okręgu Wyborczym nr 12 z siedzibą w Krakowie,
  - 2) prowadzenia działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy w szczególności działalności mającej charakter pomocy społecznej (w tym prowadzenia ośrodków i zakładów opiekuńczych) oraz dotyczącej edukacji i kultury (instytucje kultury, ochrony zabytków itp.), ochrony zdrowia pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności,
  - 3) prowadzenia działalności ze sfery zadań publicznych wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2010, Nr 234 poz. 1536, z późn. zm.), które pokrywają się z zadaniami własnymi gminy.
3. Wynajęcie lokalu użytkowego drogą bezprzetargową na działalność wymienioną w ust. 1 pkt 1-7 może nastąpić tylko na rzecz podmiotu, który prowadzi, co najmniej jedną z tych działalności od 2 lat licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru,
4. Bezprzetargowa droga najmu lokalu użytkowego nie ma zastosowania w stosunku do wnioskodawcy, który:
  - 1) zajmuje lokal użytkowy bez tytułu prawnego,
  - 2) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie lokalu użytkowego,
  - 3) 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 siedzibę/miejsce zamieszkania,
  - 4) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
  - 5) prowadzi działalność polityczną, z wyjątkiem posłów lub senatorów, o których mowa w ust. 2 pkt 1,
  - 6) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 854, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (tekst jednolity: Dz. U. z 1991 r. Nr 55, poz. 235, z późn. zm.).

5. Dokumenty określone w § 35 nie dotyczą działalności, o której mowa w ust. 2 pkt 1, natomiast obowiązek przedłożenia oświadczenia o nieprowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczaniu całego dochodu z takiej działalności na cele statutowe, określony w § 35 pkt 8 nie dotyczy działalności, o której mowa w ust. 2 pkt 2.

### § 37

Organizator po stwierdzeniu, że Wnioskodawca spełnia warunki określone powyżej:

- 1) występuje do właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa o zaopiniowanie wniosku o najem lokalu użytkowego drogą bezprzetargową,
- 2) przygotowuje listę lokali użytkowych, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) 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,
  - b) lokal użytkowy nie może znajdować się w strefie Extra, określonej we właściwym zarządzeniu, o którym mowa w § 7 ust. 7 pkt 1,
- 3) przedstawia Wnioskodawcy przygotowaną listę lokali użytkowych, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową. Wnioskodawca dokonuje z niej wyboru lokalu użytkowego, którego najmem jest zainteresowany,
- 4) po uzyskaniu pisemnego stanowiska komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa właściwej dla merytorycznej działalności Wnioskodawcy, wraz z propozycją lokalu użytkowego wybranego przez Wnioskodawcę z listy lokali użytkowych, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową wniosek, za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, jest kierowany do właściwej Komisji celem uzyskania opinii,
- 5) po uzyskaniu opinii, o której mowa w pkt 4 Prezydent Miasta Krakowa podejmuje w drodze zarządzenia decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego drogą bezprzetargową,
- 6) Organizator, umieszcza informację o zamiarze wynajęcia lokalu użytkowego drogą bezprzetargową na rzecz wskazanego podmiotu z chwilą podpisania przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenia o przeznaczeniu danego lokalu użytkowego do wynajęcia drogą bezprzetargową na rzecz konkretnego podmiotu (wnioskodawcy) zgodnie z § 33,
- 7) Wnioskodawca winien 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,
- 8) jeżeli w okresie 2 lat licząc od daty złożenia skompletowanego wniosku o przydzielenie lokalu użytkowego drogą bezprzetargową Wnioskodawca nie dokona wyboru lokalu, winien on złożyć nowy wniosek o przydzielenie lokalu drogą bezprzetargową uzupełniony o dokumenty i zaświadczenia wymagane obowiązującymi w danym czasie regulacjami prawnymi.
- 9) Jeżeli w okresie podania do wiadomości publicznej wykazu pustostanów, o którym mowa w § 37 ust. 2, na najem danego lokalu użytkowego zostanie złożony więcej niż 1 wniosek, Organizator zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania aukcyjnego na najem przedmiotowego lokalu użytkowego.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 38**

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

#### **§ 39**

W sprawach wszczętych a niezakończonych w dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia stosuje się jego postanowienia.

#### **§ 40**

W odniesieniu do lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie położonych poza granicami Miasta Krakowa, przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji zastosowanie mają stawki czynszowe właściwe dla strefy C określonej we właściwym zarządzeniu, o którym mowa w § 7 ust. 7 pkt 1 niniejszego zarządzenia.

#### **§ 41**

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie

#### **§ 42**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.