

# **ZARZĄDZENIE NR 1442/2020 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 25.06.2020 r.**

**zmieniające zarządzenie Nr 2760/2013 w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471), art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>4</sup> ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495) 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:

§ 1. 1. W zarządzeniu 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.), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 dodaje się ust. 15 w brzmieniu:

„Organizacjach pozarządowych – rozumie się przez to podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 688, 1570, 2020, z 2020 r. poz. 284.).”;

2) § 9 otrzymuje brzmienie:

„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 trzech 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 3-9;

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, stawkę czynszową netto w wysokości obowiązującej najemcę przed wyrażeniem zgody na zmianę rodzaju działalności;

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 trzech lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji celowej bądź drogą bezprzetargową na

działalność inną niż non profit, z zastrzeżeniem pkt. 5, 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 – 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 po upływie pierwszych trzech lat najmu w odniesieniu do lokali wynajętych w trybie aukcji celowej, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę w odniesieniu do powierzchni, na której prowadzona będzie działalność gospodarcza 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 udzieleniem ww. zgody jest wyższa niż stawka stanowiąca minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej w aukcji za najem lokalu użytkowego powiększona o jednorazowe przybicie, przy uwzględnieniu nowego rodzaju działalności i położenia lokalu użytkowego we właściwej strefie, o której mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, to obowiązująca go dotychczas stawka nie ulega zmianie;

6) 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 trzech lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu celowego, z zastrzeżeniem pkt. 7, 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 udzielania zgody;

7) wyrażenie zgody na zmianę – 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 oraz po upływie pierwszych trzech lat najmu w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu celowego uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę w odniesieniu do powierzchni, na której prowadzona będzie działalność gospodarcza, nowej stawki czynszowej netto w wysokości zwiększonej o 50% stawki obowiązującej najemcę w chwili udzielania zgody;

8) wyrażenie zgody, o której mowa w pkt. 5 i 7, może nastąpić jeden raz w trakcie trwania umowy najmu. W razie rezygnacji najemcy z prowadzenia działalności gospodarczej, obowiązująca najemcę stawka czynszu najmu netto za powierzchnię, na której działalność gospodarcza była prowadzona, nie ulega zmianie;

9) wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności gospodarczej – w przypadkach o których mowa w pkt. 5 i 7 – na inny rodzaj działalności gospodarczej, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę dla całej powierzchni, na której prowadzony był dotychczasowy rodzaj działalności gospodarczej, nowej stawki czynszowej netto w wysokości:

a) w odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie aukcji lub aukcji celowej – 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 udzieleniem ww. zgody jest wyższa niż stawka stanowiąca minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej w aukcji za najem lokalu użytkowego powiększona o jednorazowe przybicie, przy uwzględnieniu nowego rodzaju działalności i położenia lokalu użytkowego we właściwej strefie, o której mowa w § 7 ust. 7 pkt 1, to obowiązująca go dotychczas stawka nie ulega zmianie,

b) w odniesieniu do lokali wynajętych w trybie przetargu lub przetargu celowego - zwiększonej o 50% stawki obowiązującej najemcę w chwili udzielania zgody.

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

5. Do wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 3 upoważnia się Wynajmującego.”

2. Załącznik do zarządzenia 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.) otrzymuje brzmienie załącznika do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.