

ZARZĄDZENIE NR 2099/2006 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 9 października 2006 r.

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych zmienionego Zarządzeniem Nr 1560/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 sierpnia 2006 roku.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 13, 25, 35 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) i art. 70¹- 70⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 932 z późn. zm.) zarządza się co następuje :

§ 1

Ilekoć w zarządzeniu mowa jest o:

1. Organizatorze przetargu/aukcji - należy rozumieć przez to Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, zwany dalej „Organizatorem”.
2. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
3. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal użytkowy, stanowiący własność komunalną oraz nie będący własnością Gminy Miejskiej Kraków ale zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, inne komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Kancelarie, Biura) lub zarządzane przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków.
4. Stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT.
5. Miesięcznej stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową netto nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT, która po przemnożeniu przez powierzchnię lokalu wyrażoną w m² daje miesięczny czynsz netto.
6. Działalności non profit – należy rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane najemca przeznacza na swoją działalność statutową.

§ 2

1. Lokale użytkowe przeznaczane są do wynajęcia w trybie aukcji lub przetargu oraz w trybie bezprzetargowym.

2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podejmuje w formie zarządzenia Prezydent Miasta Krakowa. Wynajęciu w trybie bezprzetargowym może podlegać wyłącznie lokal stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków lub lokal położony w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa zarządzanym przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
3. Pozostałe lokale, poza określonymi w ust.2, przeznaczają się do wynajęcia w trybie aukcji lub przetargu.
4. Ustalona w drodze aukcji stawka czynszowa netto ulega, od dnia zawarcia umowy najmu obniżeniu o 50% za część piwniczną przynależną do lokalu użytkowego wynajętego w tym trybie.
5. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w ust. 4, nie dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w całości w piwnicy, suterenie.
6. W odniesieniu do lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargu nie jest stosowana obniżka stawki czynszowej, o której mowa w ust. 4.

§ 3

Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie aukcji ograniczonej pod względem przedmiotowym (aukcja celowa), na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.

§ 4

1. Warunki wynajmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym określa załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Wysokość stawki czynszowej za najem, w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Kancelarie, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszego zarządzenia, ustala się w wysokości 4,44 zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej. Wymieniona stawka netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
3. Szczegółowe zasady i tryb aukcji i przetargu określa Regulamin aukcji i przetargu na najem lokalu użytkowego, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
4. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego określa załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia.
5. Wzór aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego określa załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia.

§ 5

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji, przetargu i w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie oraz poprzez wywieszenie go na okres 21 dni przed wyznaczonym terminem aukcji i przetargu na tablicach ogłoszeń w siedzibach:
 - 1) Urzędu Miasta Krakowa, przy pl. Wszystkich Świętych ¾ w Krakowie,
 - 2) Wydziału Mieszkalnictwa przy ul. Wielopole 17 A,
 - 3) Zarządu Budynków Komunalnych na os. Złotej Jesieni 14 w Krakowie.

2. W wykazie, o którym mowa w ust. 1, określa się odpowiednio: oznaczenie lokalu, powierzchnię lokalu oraz wysokość wadium, wysokość stawek czynszowych, informacje o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia i inne dane uznane przez organizatora przetargu za istotne.
3. Na każdym z lokali przeznaczonych do wynajęcia należy umieścić w widocznym miejscu informacje o przeznaczeniu tego lokalu do wynajęcia oraz o sposobie uzyskiwania szczegółowych danych z tym związanych.
4. Informację o wywieszeniu wykazu, o którym mowa w ust.1, podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
5. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu tworzy się z lokali użytkowych będących pustostanami. Organizator aukcji/przetargu może odstąpić od przeprowadzenia aukcji/przetargu na dany lokal dokonując jego wykreślenia z listy.
6. Informacje zawarte w wykazie, o którym mowa w ust. 1 mogą być uaktualniane nie później niż 3 dni przed datą aukcji/przetargu z tym, że aktualizacja nie może polegać na skreśleniu lub dopisaniu lokalu, a jedynie na usunięciu oczywistych pomyłek dotyczących w szczególności zmiany powierzchni, stanu lokalu czy też własności budynku.

§ 6

1. Jako zasadę przyjmuje się, że aukcja na najem lokalu użytkowego jest aukcją publiczną, jawną, ustną, która ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu.
2. Lokal nie wynajęty dwukrotnie w trybie aukcji może zostać przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu.

§ 7

1. Aukcje i przetargi na najem lokali zarządzanych przez zarządców wymienionych w § 1 nin. zarządzenia organizuje i przeprowadza organizator przetargu/aukcji.
2. Organizator przetargu/aukcji nie może zlecić organizacji i przeprowadzania aukcji i przetargów innym podmiotom, w szczególności osobom prawnym (osobom fizycznym), z którymi zawarto umowy o administrowanie komunalnym zasobem gminy wymienionym w § 1 nin. zarządzenia.
3. Organizator przetargu/aukcji każdorazowo przedstawia Prezydentowi Miasta Krakowa informację o wynikach aukcji i przetargu.
4. Aukcje i przetargi, o których mowa w ust.1, przeprowadza się w miejscach wskazanych przez organizatora:
 - 1) Aukcje - w miesiącach od stycznia do listopada włącznie, w każdy ostatni dzień miesiąca o godz. 10⁰⁰, w miesiącu grudniu w dniu 30 o godz. 10⁰⁰. Jeżeli dzień aukcji przypada na dzień wolny od pracy to termin przeprowadzenia aukcji ustala jej organizator.
 - 2) Przetargi - w terminie ustalonym przez organizatora przetargu.
5. Aukcje/przetarg przeprowadza komisja w składzie ustalonym przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych.
6. W skład komisji, o której mowa w ust.5, nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz spółki przystępującej do aukcji/przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 8

1. Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się:

- 1) na czas nie oznaczony z możliwością rozwiązania jej za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron,
- 2) na wniosek przyszłego najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata z możliwością rozwiązania, zgodnie z określonymi w niej warunkami.
2. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 5 § 8 nin. zarządzenia, czynsz najmu lokalu użytkowego podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok kalendarzowy poprzedzający rok dokonania waloryzacji.
3. Pierwszej waloryzacji dokonuje się w odniesieniu do lokali wynajętych przed dniem 1 lipca roku poprzedzającego waloryzację.
4. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w formie zarządzenia o nie waloryzowaniu czynszu najmu lub obniżeniu wskaźnika waloryzacji, ustalając okres w którym nie będzie dokonywana waloryzacja, lub w którym stosowany będzie obniżony wskaźnik waloryzacji dla grupy najemców lokali prowadzących działalność gospodarczą w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.
5. Czynsz najmu nie może być podwyższony do końca roku kalendarzowego, w trakcie którego doszło do zawarcia umowy najmu lokalu.
6. Najemca winien podpisać umowę w terminie 6 dni od daty zakończenia aukcji.
7. W przypadku wynajęcia lokalu w drodze przetargu, lub w trybie bezprzetargowym, 6 - dniowy termin do zawarcia umowy najmu biegnie od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy.
8. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu obowiązana jest przed dniem jej zawarcia:
 - 1) wpłacić wynajmującemu, kaucję w wysokości 300 % miesięcznych należności czynszowych netto, tj. nie uwzględniającej VAT oraz nie obejmującej opłat za świadczenia dodatkowe, pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego od zawarcia umowy najmu,
 - 2) dostarczyć wynajmującemu aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (ewidencji działalności gospodarczej) właściwy dla formy prawnej prowadzonej działalności, w przypadku spółki cywilnej - umowę spółki oraz zaświadczenie o wpisie do ewidencji każdego wspólnika,
 - 3) dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz organów podatkowych właściwych dla miejsca siedziby (zamieszkania), oraz prowadzenia działalności. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to zaświadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie wcześniej niż 14 dni przed dniem zawarcia umowy.
9. Kaucja, o której mowa w ust.8 pkt 1, nie podlega oprocentowaniu.
10. Nieoprocentowana kaucja podlega zaliczeniu na poczet bieżących zaległości, powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem lokalu. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

§ 9

1. Ustala się 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 lub w trybie bezprzetargowym 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, na zasadach przewidzianych w pkt 3-5.
 - 3) Przy wyrażeniu zgody na zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, ustala się dla najemcy lokalu użytkowego za powierzchnię lokalu przeznaczoną na prowadzenie usług: szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo (szycie na miarę), usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwnictwo miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, intrologatorstwo w zakresie oprawy starych ksiąg, stawkę czynszową netto, w wysokości określonej w załączniku Nr 1 do Regulaminu.
 - 4) Wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności w całym lokalu lub na jego części na działalność, inną niż wymieniona w pkt 3, w odniesieniu do lokali wynajętych w trybie aukcji oraz aukcji celowej, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę nowej stawki czynszowej w wysokości określonej w załączniku Nr 1 do Regulaminu, powiększonej o jednorazowe przybicie ustalone dla licytacji stawki czynszowej netto w aukcji na najem lokalu użytkowego, o ile obowiązująca najemcę przed tą decyzją stawka jest niższa niż wyliczona w sposób podany powyżej. Jeżeli stawka czynszowa netto obowiązująca najemcę przed wydaniem w/w decyzji 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 w strefie na które podzielono teren Miasta Krakowa, określonej w załączniku Nr 2 do Regulaminu, to obowiązująca go dotychczas stawka nie ulega zmianie.
 - 5) Wyrażenie zgody na zmianę rodzaju działalności w całym lokalu lub na jego części w przypadku wynajęcia lokalu w trybie przetargu, uzależnione jest od przyjęcia przez najemcę nowej stawki czynszowej w wysokości zwiększonej o 50% stawki obowiązującej najemcę w chwili wydawania zgody.
2. Do wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1, upoważnia się Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
 3. Nie wyraża się zgody na całościową lub częściową zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym w trybie bezprzetargowym lub w trybie aukcji/przetargu celowej/celowego na działalność non profit.
 4. 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. 1 pkt 3-5 i w ust. 2 .

§ 10

1. Upoważnia się Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie do wyrażania zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy, n/w osób bliskich najemcy: współmałżonka, dzieci własnych (przysposobionych), rodzeństwa, rodziców najemcy (współmałżonka), dziadków najemcy (współmałżonka), wnuków najemcy (współmałżonka), zięciów (synowych) najemcy z chwilą udokumentowania pokrewieństwa/powinowactwa oraz pod warunkiem prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru.

2. Upoważnia się Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmując lokal bez tytułu prawnego, spłacił w całości zaległą wierzytelność wraz z należnymi odsetkami, w ww. terminie.
3. Za datę spłaty całości zaległej wierzytelności, o której mowa w ust.2., przyjmuje się datę wpływu na konto wierzyciela ostatniej wpłaty stanowiącej o przedmiotowej spłacie.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady w sprawie udzielania zgody na podnajem lokalu :
 - 1) Nie wyraża się zgody na podnajęcie w całości lub w części lokalu użytkowego wynajętego w trybie bezprzetargowym na prowadzenie w nim działalności non profit.
 - 2) Można wyrazić zgodę na podnajęcie części lokalu, nie większej jednak niż 50% jego całkowitej powierzchni, wynajętego na prowadzenie działalności innej niż non profit, niezależnie od trybu pozyskania prawa najmu lokalu użytkowego oraz wynajętego w trybie aukcji/przetargu na działalność non profit.
 - 3) Można wyrazić zgodę na podnajęcie całego lokalu 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 w/w osoby.
 - 4) Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu nowej umowy podnajmu, zawieranej z tym samym lub innym podnajemcą, celem zawarcia aneksu do umowy najmu, o którym mowa w pkt. 5., pod rygorem cofnięcia zgody na podnajmowanie części danego lokalu oraz rozwiązania umowy najmu.
 - 5) Wyrażenie najemcy zgody na podnajem lokalu dokonuje się w drodze stosownego aneksu do umowy najmu w/g wzoru określonego w załączniku Nr 4 do niniejszego zarządzenia.
2. Ustala się następujące zasady określające wysokość stawki czynszowej netto opłat z tytułu podnajmu:
 - 1) W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku aukcji oraz aukcji celowej, jak też w trybie bezprzetargowym na prowadzenie działalności innej niż non profit, stawka czynszowa netto, ustalana przez najemcę dla podnajemcy nie może być:
 - a) niższa od stawki netto obowiązującej najemcę,
 - b) niższa niż 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m² wymienionej w załączniku Nr 1 do Regulaminu.
 - 2) W odniesieniu dla najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku przetargu, stawka czynszowa netto ustalana przez najemcę dla podnajemcy ulega zwiększeniu o 50 % wysokości stawki netto obowiązującej najemcę, niezależnie od rodzaju działalności podnajemcy.
 - 3) Warunków wymienionych w pkt 1) lit. b) nie stosuje się dla powierzchni podnajmowanych na prowadzenie następujących usług: szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego, ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo (szycie na miarę), usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo

- miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwiu miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, introligatorstwo w zakresie oprawy starych ksiąg.
- 4) Za podnajem powierzchni lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie usług wymienionych w pkt 3 ustala się dla najemcy lokalu stawkę czynszową netto w wysokości określonej w aktualnym załączniku Nr 1 do Regulaminu.
3. Do zawarcia umowy skutkującej podnajmem lokalu lub jego części oraz eksponowania w lokalu znaku towarowego podnajemcy konieczna jest zgoda Wynajmującego.

§ 12

1. Prezydent Miasta Krakowa określa zasady ustalania i wysokość stawek czynszowych za najem lokali użytkowych oddanych w najem w trybie innym niż aukcja.
2. Prezydent Miasta Krakowa może :
 - 1) ustalić indywidualne warunki najmu w sposób odmienny od ogólnych warunków określonych niniejszym zarządzeniem,
 - 2) odstąpić od zasad najmu lokali użytkowych określonych nin. zarządzeniem, przy zachowaniu postanowień § 5 zarządzenia.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Krakowa może zwolnić najemcę lokalu użytkowego na jego wniosek z obowiązku notarialnego poddania się egzekucji określonego w § 1 ust. 3 załącznika Nr 3 do niniejszego zarządzenia. Zwolnienie, o którym mowa dotyczy wyłącznie najemcy prowadzącego działalność non profit.

§ 13

Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych,
- 2) Uchwała Nr 610/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu na najem lokalu użytkowego,
- 3) Uchwała Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem, w trybie bezprzetargowym, lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie Gminy Miasta Krakowa, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miasta Krakowa, z zastrzeżeniem treści § 14 ust. 2,
- 4) Uchwała Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997r. w sprawie ustalenia wzoru umowy najmu lokalu użytkowego oraz wzoru aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego,
- 5) Uchwała Nr 326/98 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany uchwał Nr 609/97, 610/97, 611/97, 612/98 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. oraz zasad waloryzacji stawek czynszowych w 1998 r.,
- 6) Uchwała Nr 72/99 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r.,
- 7) Uchwała Nr 590/99 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 14 czerwca 1999 r. w sprawie zmiany uchwały nr 609 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (z późn. zmianami),
- 8) §1, §2 i §3 Uchwały Nr 302/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2000 r. w sprawie zmiany uchwał Zarządu Miasta Krakowa Nr 609/97, 611/97, 612/97, 760/97, 1124/97, 220/98,

- 9) Uchwała Nr 837/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 24 lipca 2000 r. w sprawie zmiany uchwał Zarządu Miasta Krakowa Nr 609/97, 611/97, 612/97 z dnia 9 czerwca 1997 r.,
- 10) Uchwała Nr 1718/2001 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 29 października 2001 r. w sprawie zmiany uchwał Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. Nr 609/97, 610/97, 611/97, 612/97.,

§ 14

1. Ilekroć w innych zarządzeniach Prezydenta Miasta Krakowa, uchwałach Rady Miasta Krakowa i Zarządu Miasta Krakowa z zastrzeżeniem ust.2 jest mowa o przepisach uchwały Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. z późn. zm. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem w trybie bezprzetargowym, lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie Gminy Miasta Krakowa, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miasta Krakowa, rozumie się przez to przepisy niniejszego zarządzenia.
2. Dla celów realizacji uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXXVIII/351/04 z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków stosuje się załącznik nr 2 do uchwały Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. z późn. zm. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem w trybie bezprzetargowym, lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie Gminy Miasta Krakowa, a zarządzanych przez komunalne zakłady (jednostki) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura) oraz zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miasta Krakowa.

§ 15

Umowy najmu i podnajmu zawarte przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia nie ulegają zmianie.

§ 16

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 17

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Załącznik Nr 1 do
Zarządzenia Nr 570/2005
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 7 kwietnia 2005 roku

WARUNKI WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM.

§ 1

1. Wniosek o najem w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków może być złożony przez osobę prawną (fizyczną) zamierzającą prowadzić w lokalu co najmniej jedną z niżej wymienionych niekomercyjnych działalności:
 - 1) charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą lub sportową, o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej dwóch lat licząc od dnia wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 2) jeżeli jest ona szczególnie pożyteczna dla Gminy Miejskiej Kraków i służy promocji Miasta Kraków.
2. Wniosek należy złożyć na dzienniku podawczym w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie na os. Złotej Jesieni 14.
3. Zarząd Budynków Komunalnych odpowiada od strony formalnej za prawidłową realizację procedury najmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym.

§ 2

Bezprzetargowy tryb najmu lokalu użytkowego nie ma zastosowania dla osoby prawnej (fizycznej), która:

- 1) zajmuje lokal użytkowy bez tytułu prawnego, lub
- 2) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne użytkowanie lokalu użytkowego, lub
- 3) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz gminy (Urzędu Gminy) właściwej ze względu na miejsce prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz siedzibę/miejsce zamieszkania, lub
- 4) pozostaje w zwłoce z zapłatą podatków i należności w stosunku do organu Skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
- 5) prowadzi działalność polityczną,
- 6) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy o związkach zawodowych z dnia 23 maja 1991 r. oraz ustawy o organizacjach pracodawców z dnia 23 maja 1991 r.

§ 3

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu w trybie bezprzetargowym obowiązana jest przedłożyć:
 - 1) dokument poświadczający wpis do rejestru ewidencji działalności (odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej),

- 2) kopię statutu lub innego dokumentu właściwego dla prawnej formy działalności, określający zakres i przedmiot działania; w przypadku spółki cywilnej-umowę spółki cywilnej i zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla każdego wspólnika,
 - 3) zaświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych) na rzecz gminy (Urzędu Gminy) właściwej ze względu na miejsce prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz miejsca siedziby zamieszkania,
 - 4) zaświadczenie Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z zapłatą podatków i należności właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
 - 5) informację o ilości zrzeszonych członków lub osób zatrudnionych oraz liczbie osób objętych działaniem wnioskodawcy,
 - 6) planowany sposób wykorzystania lokalu w rozbiciu na rodzaje działalności (procent powierzchni) oraz planowany czas wykorzystania lokalu w ciągu doby,
 - 7) oświadczenie o nie prowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczeniu całego dochodu z takiej działalności na cele statutowe oraz oświadczenie o nie prowadzeniu działalności politycznej.
 - 8) dokumenty zaświadczone o kondycji finansowej wnioskodawcy dotyczące dwóch ostatnich jego lat działalności, w tym:
 - a) roczne sprawozdania finansowe składane w Urzędzie Skarbowym,
 - b) rachunki strat i zysków 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,
 - 9) dokumenty potwierdzające merytoryczną działalność wnioskodawcy za okres dwóch ostatnich lat, przed datą złożenia wniosku, o których mowa w § 1 nin. załącznika.
2. Zaświadczenia wymienione w § 3 pkt.1, 3, 4. uznaje się za ważne, jeżeli zostały wydane nie wcześniej niż 14 dni przed dniem złożenia wniosku.

§ 4

1. Zarząd Budynków Komunalnych po stwierdzeniu, że wnioskodawca spełnia wszystkie warunki określone procedurą:
 - 1) Przekazuje w formie pisemnej do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa informację o rozpoczęciu procedury bezprzetargowej.
 - 2) Przekazuje kompletny wniosek do konsultacji Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa, po uzyskaniu pisemnego stanowiska Wydziału Spraw Społecznych i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Krakowa, względnie innego Wydziału Urzędu Miasta Krakowa właściwego wg. merytorycznej działalności wnioskodawcy, wraz z propozycją lokalu wybranego przez wnioskodawcę z listy lokali, które mogą zostać wynajęte w trybie bezprzetargowym.
 - 3) Przygotowuje listę lokali, które mogą zostać wynajęte w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) lokal był dwukrotnie umieszczany na liście lokali przeznaczonej do wynajęcia w trybie aukcji,
 - b) lokal nie może znajdować się w strefach Extra i A.

2. Po pozytywnej ocenie właściwego Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa wniosek, za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa, jest kierowany do właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta Krakowa oraz do Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego celem zaopiniowania pod względem podmiotowym i przedmiotowym.
3. W przypadku uzyskania dwóch różnych opinii Komisji Rady Miasta Krakowa (jednej pozytywnej drugiej negatywnej) ostateczną decyzję w sprawie podejmie Prezydent Miasta Krakowa, względnie właściwy Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa, powiadamiając o tym fakcie pisemnie wnioskodawcę.
4. Wydanie przez Komisje Rady Miasta Krakowa dwóch negatywnych opinii kończy postępowanie w sprawie ze skutkiem negatywnym dla starań wnioskodawcy, o czym wnioskodawcę powiadamia pisemnie organizator.
5. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie umieszcza informację o zamiarze wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym na rzecz wskazanego podmiotu z chwilą podpisania przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenia o wyłączeniu z aukcji/przetargu danego lokalu i przeznaczeniu go na rzecz konkretnego podmiotu (wnioskodawcy) zgodnie z § 5 Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.

§ 5

Warunki wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym określone wyżej stosuje się również do lokali użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Załącznik nr 2
do Zarządzenia Nr 570/2005
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 7 kwietnia 2005 roku

REGULAMIN AUKCJI i PRZETARGU NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Procedurą określoną nin. Regulaminem objęte są lokale użytkowe stanowiące własność komunalną oraz nie będące własnością Gminy Miejskiej Kraków, ale zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych lub inne komunalne jednostki (zakłady) budżetowe, jednostki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa (Wydziały, Biura), oraz zarządzane przez spółki prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zarząd Budynków Komunalnych jest organizatorem aukcji i przetargów na najem lokali, o których mowa w ust.1.
3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji i przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez okres dwudziestu jeden dni, poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń w siedzibach :
 - 1) Urzędu Miasta Krakowa , przy pl. Wszystkich Świętych 3/4 w Krakowie,
 - 2) Wydziału Mieszkalnictwa przy ul. Wielopole 17A w Krakowie,
 - 3) Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na os. Złotej Jesieni 14.Wykaz lokali przeznaczonych do aukcji i przetargu jest publikowany również w internecie na stronie: <http://www.krakow.pl./gospodarka/przetargi>.
4. W miejscach, o których mowa w ust.3, należy wywiesić również przepisy prawa określające: zasady najmu lokali użytkowych oraz zasady oddawania ich w najem w drodze aukcji i przetargu, jak również obowiązujący wzór umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 2

Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji, aukcji ograniczonej pod względem przedmiotowym (aukcja celowa) oraz przetargu sporządza organizator.

§ 3

1. Organizator przeprowadza postępowanie w sprawie najmu lokali, o których mowa w ust.1 §1 w formie:
 - 1) aukcji, lub

- 2) przetargu
2. Aukcję i przetarg przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez organizatora.
3. Organizator aukcji i przetargu ustala wadium:
 - a) w przypadku aukcji nie mniej niż 10,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) w przypadku przetargu nie mniej niż 5 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Zabronione jest wystawienie do wynajęcia w drodze aukcji/przetargu lokalu, w którym byłyby najemca nadal prowadzi działalność.

§ 4

Organizator aukcji i przetargu lub działający w jego imieniu administrator lokalu poddawanego aukcji i przetargu obowiązany jest udostępnić go do wglądu, wszystkim oferentom w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielać wszelkich informacji o lokalu (w godzinach swojej pracy).

§ 5

1. Aukcja ma na celu uzyskanie w drodze licytacji jak najwyższej wysokości stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. 1) Przetarg ma na celu wybór jak najkorzystniejszej oferty, w której oferent zaproponował najkorzystniejszą stawkę czynszu najmu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2) W przypadku dwóch (lub więcej) jednakowych stawek czynszu najmu netto komisja dokona wyboru oferty kierując się kryteriami:
 - a) deklaracje remontowe,
 - b) rodzaj działalności.

§ 6

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust.2 i 3 nin. regulaminu w postępowaniu prowadzonym w formie aukcji i przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne zwane dalej oferentami, jeżeli w określonym terminie wpłacą wadium w wysokości ustalonej w sposób określony w § 3 ust. 3 oraz złożą ofertę w formie określonej niniejszym regulaminem.
2. Nie dopuszcza się do przetargu na dany lokal oferenta, który:
 - 1) nabył co najmniej dwukrotne prawo nawiązania stosunku najmu, w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych na ten konkretny lokal aukcji, a przyczyną nie zawarcia umowy najmu tego lokalu był jeden z powodów wymienionych w § 9 nin. regulaminu,
 - 2) przystępując do aukcji na ten sam lokal dwukrotnie zaoferował najwyższą stawkę i następnie dwukrotnie nie podjął licytacji lub nie zgłosił się do aukcji.
3. Nie dopuszcza się również do aukcji i przetargu oferenta, który:
 - 1) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 9 ust. 5 pkt. 1 i 2 nin. regulaminu,
 - 2) odmówi złożenia pisemnej oferty według warunków określonych w § 11 ust.2 oraz § 19 ust.2 nin. regulaminu,
 - 3) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że zajmuje bez tytułu prawnego lokal pozostający w zarządzie podmiotów (instytucji), o których mowa w § 1 nin. regulaminu.

§ 7

1. Przy składaniu oferty, oferent przystępujący do aukcji winien okazać dowód wpłaty wadium. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca jego wpłatę winna wpisać: adres lokalu przeznaczonego do wynajęcia w trybie aukcji oraz nazwę (nazwisko i imię) oferenta. Wadium należy wpłacić gotówką w kasie organizatora aukcji, do godz. 9.30 dnia roboczego poprzedzającego dzień aukcji.
2. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpisać na ofercie: nr dowodu wpłaty wadium, datę jego wpłaty oraz wysokość wpłaconej kwoty. Wadium należy wpłacić gotówką w terminie ustalonym przez organizatora przetargu.
3. Oferentowi, który nie wygrał aukcji/przetargu wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu aukcji/przetargu w miejscu dokonania wpłaty.
4. Wadium jest zwracane również oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg ale nie zawarł umowy najmu z przyczyn, za które odpowiada organizator aukcji/przetargu. Oferent ten jest zobowiązany do ponownej wpłaty wadium ustalonego w dacie aukcji/przetargu w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia stosunku najmu tego lokalu, pod rygorem utraty prawa do możliwości zawarcia umowy najmu.
5. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio do oferenta, który wygrał aukcję, pod warunkiem zawarcia przez niego umowy najmu w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1 nin. regulaminu.
6. Wadium nie podlega zwrotowi oferentowi, który aukcję wygrał ale nie zawarł umowy w terminie określonym w § 9 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie organizatora aukcji.
7. W przypadku wycofania lokalu po terminie wpłacenia wadium uczestnik aukcji na ten lokal może przystąpić do aukcji na inny lokal, wybrany z wykazu, lub uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.
8. Zwrot wadium następuje na podstawie listy oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez organizatora aukcji/przetargu.
9. Oferent, który wygrał aukcję/przetarg, może przeznaczyć wadium podlegające zwrotowi na poczet czynszu najmu. Oświadczenie pisemne w tym względzie należy złożyć u organizatora aukcji.
10. Z obowiązku przedłożenia aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej zwolnione są osoby, ubiegające się o wynajem lokalu użytkowego na nie komercyjne potrzeby własne z wyłączeniem celów mieszkalnych.

§ 8

1. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu użytkowego oferent, który wygrał aukcję/przetarg na jego najem obowiązany jest wpłacić wynajmującemu kaucję w wysokości 300% ustalonego aukcją/przetargiem czynszu najmu (netto) za dany lokal.
2. Wpłata kaucji jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 9

1. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najmu w siedzibie wynajmującego w terminie 6 dni kalendarzowych, od daty aukcji, pod rygorem utraty wpłacanego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal.
2. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 1, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z oferentem, któremu udzielono przybicia, wynajmujący może zawrzeć umowę na

najem tego lokalu 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.

3. Zasada wymieniona w ust. 2 nie dotyczy najmu lokali użytkowych w trybie przetargu.
4. 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.
5. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu zarówno z osobą, wymienianą w ust.1, jak i w ust. 2, o ile stwierdzi, że:
 - 1) osoba ta zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu (należności czynszowe albo opłata za użytkowanie go bez tytułu prawnego) zarządzanego przez podmiot wymieniony w § 1 nin. regulaminu lub należności na rzecz Urzędu Skarbowego, albo Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca działalności oraz siedziby (zamieszkania) osoby uprawnionej do podpisania umowy najmu lokalu,
 - 2) osoba uprawniona do podpisania umowy na najem lokalu, 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. 5 pkt. 1, lub nie wpłaci kaucji w wymaganej wysokości.
6. Nie nawiązanie stosunku najmu z przyczyn określonych w ust. 5 skutkuje utratą wadium w całości.

ROZDZIAŁ II

AUKCJA

§ 10

Aukcja odbywa się w terminie i w miejscu określonym przez organizatora.

§ 11

1. Oferty uczestnictwa w aukcji przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia, do publicznej wiadomości, wykazów lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, nie później jednak niż do godziny 10⁰⁰ dnia roboczego poprzedzającego dzień aukcji.
2. Oferta winna zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) oferenta,
 - 2) oznaczenie lokalu,
 - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu (czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, lub na czas nie oznaczony),
 - 4) profil działalności,
 - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej, nie niższą niż wysokość stawki czynszowej określonej w załączniku Nr 1 do Regulaminu aukcji i przetargu,
 - 6) oświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania), jak również wobec jednostek (osób) administrujących/osób zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,

- 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego zarządzanego przez podmiot określony w § 1 ust. 1 nin. regulaminu,
 - 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu - zaświadczeń wydanych przez w/w Urząd Gminy (Urząd Skarbowy), lub - aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z sądowego rejestru handlowego), oraz stwierdzenie przez organizatora aukcji (wynajmującego) nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez w/w Urzędy spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
 - 9) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie przetargowej (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji) i przystosowania lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,
 - 10) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad najmu lokali użytkowych.
3. Przyjęcie do wiadomości przez organizatora informacji podanej w ofercie o profilu działalności, która ma być prowadzona w lokalu nie jest równoznaczne ze zwolnieniem przyszłego najemcy z obowiązku uzyskania zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie w lokalu w/w działalności oraz przeprowadzenia w lokalu robót remontowych.

§ 12

1. Do aukcji dopuszcza się oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym regulaminem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:
 - 1) złożył pisemną ofertę w/g wzoru określonego w § 11 ust.1 nin. regulaminu
 - 2) wpłacił wadium w wysokości określonej przez organizatora aukcji.
2. Aukcja jest ważna również, w przypadku zgłoszenia się jednego oferenta.

§ 13

Aukcja rozpoczyna się od zapoznania oferentów z obowiązującymi przepisami w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, ogłoszenia listy oferentów dopuszczonych do aukcji na poszczególne lokale oraz ogłoszenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14

1. Cenę wywoławczą stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej wyjściową do licytacji, określa organizator, z zastrzeżeniem ust.6.
2. Przez stawkę czynszową, o której mowa w ust.1, rozumie się stawkę czynszową netto określoną w załączniku nr 1 do nin. regulaminu, dla właściwej strefy, na które podzielone zostało Miasto Kraków, odpowiednią dla tego rodzaju działalności, spośród proponowanych przez oferentów, dla której przewidziano stawkę najwyższą.
3. 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.
4. Działania, o których mowa w ust. 3 organizator aukcji podejmie aż do momentu wyczerpania wszystkich przyjętych ofert.
 5. 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 stawka została wybrana przez organizatora jako kolejna wyjściowa stawka do licytacji spośród zaproponowanych przez oferentów.
 6. Postanowienie zawarte w ust.1, nie dotyczy lokalu użytkowego usytuowanego w całości w piwnicy, w suterenie, cenę wywoławczą stanowi koszt eksploatacyjny 1m² powierzchni lokalu, który dla każdego z nich wylicza indywidualnie organizator.
 7. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1,00 zł.
 8. Osoba przeprowadzająca aukcje uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot stawki czynszowej netto za 1m² 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 i nazwisko (nazwę) osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
 10. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najmu na dany lokal w siedzibie organizatora aukcji w terminie 6 dni kalendarzowych od daty aukcji pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal.
 11. 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 Budynków Komunalnych.

§ 15

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.

§ 16

1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
 - 1) termin i miejsce aukcji,
 - 2) rodzaj aukcji,
 - 3) adres lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
 - 4) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,
 - 5) imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) dwóch pierwszych oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji oraz rodzaj działalności podanych przez w/w w ofertach.
2. Protokół, o którym mowa w ust.1 Komisja przekazuje do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych.

§ 17

1. Lokal zostaje wystawiony do ponownej aukcji, w przypadku gdy:
 - 1) aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub
 - 2) umowa najmu nie została zawarta z powodu upływu terminu określonego w § 9 ust.1 i 2 lub z przyczyn określonych w § 9 ust.5 nin. regulaminu.
2. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określony lokal nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator aukcji może przeprowadzić przetarg na ten lokal.

ROZDZIAŁ III

PRZETARG

§ 18

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym przez organizatora.

§ 19

1. Oferty należy składać w Punkcie Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych, z siedzibą w Krakowie, na os. Złotej Jesieni 14 nie później niż do godziny 10⁰⁰ dnia, w którym odbywa się przetarg.
2. Oferta winna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko/nazwę oferenta oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) oferenta,
 - 2) oznaczenie lokalu, jego adres,
 - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu (czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, lub na czas nie oznaczony),
 - 4) profil działalności, która ma być prowadzona w lokalu,
 - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu,
 - 6) oświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania), jak również wobec jednostek administrujących/zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
 - 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego zarządzanego przez podmiot określony w § 1 ust.1 nin. regulaminu,
 - 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez w/w Urząd Gminy (Urząd Skarbowy), lub aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z sądowego rejestru handlowego), oraz stwierdzenie przez wynajmującego nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez w/w 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, oraz gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie przetargowej (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu) i przystosowanie lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku, bez możliwości rozliczenia z wynajmującym kosztów poniesionych zarówno na w/w przystosowanie

- lokalu, jak i wykonanie innych robót remontowych w lokalu, zarówno w trakcie najmu, jak i po jego zakończeniu,
- 10) oświadczenie o zapoznaniu się z przepisami regulującymi zasady najmu lokali użytkowych, obowiązującym wzorem umowy najmu oraz przepisami regulującymi zasady przeprowadzenia przetargu, a także zasady najmu lokali użytkowych,
 - 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,
 - 13) inne niż wymienione powyżej warunki najmu, które zdaniem oferenta mogą mieć wpływ na wybór jego oferty.
3. Warunkiem dopuszczenia oferty do przetargu jest złożenie jej w formie, odpowiadającej warunkom, o których mowa w ust. 2 i w terminie określonym w ust. 1.
 4. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu niższej niż stawka minimalna określona w wykazie, lokali , o którym mowa w § 5 zarządzenia.
 5. Z obowiązku przedłożenia aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej zwolnione są osoby, ubiegające się o wynajem lokalu użytkowego na nie komercyjne potrzeby własne z wyłączeniem celów mieszkalnych.

§ 20

1. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone w terminie oraz dopuszcza do przetargu oferentów, których oferty spełniają warunki, o których mowa w § 19 ust.2 nin. regulaminu.
2. Komisja dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami:
 - 1) deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1m² powierzchni użytkowego lokalu,
 - 2) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na poprawienie stanu technicznego lokalu,
 - 3) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na podniesienie standardu lokalu,
 - 4) profilem (rodzajem) działalności w lokalu.
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 w celu poprawienia jego stanu technicznego (deklaracje) decyduje deklaracja o wysokości nakładów na podniesienie standardu lokalu,
 - 3) ostatnim decydującym kryterium jest rodzaj działalności w lokalu, o ile nie jest to rodzaj działalności wymieniony w Grupie IV załącznika Nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Przy ocenie i wyborze ofert, nie bierze się pod uwagę kryteriów wymienionych w ust. 2 pkt. 1-3, jeśli w ofercie zadeklarowano, że lokal będzie przeznaczony na prowadzenie jednego z rodzajów usług, działalności rzemieślniczej wymienionych w Grupie IV załącznika do niniejszego regulaminu.
5. Komisja może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości, jak również na poszczególne lokale.

§ 21

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, który został pisemnie powiadomiony o nabyciu uprawnienia do najmu lokalu w trybie przetargowym, obowiązany jest do zawarcia umowy najmu na dany lokal w siedzibie organizatora przetargu w terminie 6 dni kalendarzowych licząc od dnia otrzymania powiadomienia.
4. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego.

§ 22

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu pisemnego, w którym określa:
 - 1) termin i miejsce komisyjnego rozpatrywania ofert,
 - 2) ilość ofert złożonych do przetargu,
 - 3) adres lokalu,
 - 4) imię i nazwisko oferentów (nazwa), których oferty zostały wybrane przez komisję przetargową,
 - 5) wykaz oferentów, którzy złożyli oferty ale nie zostały wybrane przez komisję przetargową.
2. Protokół, o którym mowa w ust.1, Komisja przekazuje do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych.

§ 23

Inne zasady dotyczące aukcji i przetargu nie ujęte niniejszym regulaminem określa organizator.

Załącznik nr 1
do Regulaminu aukcji i przetargu
na najem lokalu użytkowego

Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, tj. nie uwzględniające podatku od towarów i usług, stanowiące minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w aukcji na najem lokalu użytkowego.
(obowiązuje od dnia 01.02.2006 r. – 2,1 %)

Lp.	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu (branża)	Stawka czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu			
		Ex	A	B	C
1	2	3	4	5	6
1	Grupa I: Sprzedaż art. przemysłowych (monopolowych, zielarskich), kantor wymiany walut, kwiaciarnia, apteka, wypożyczalnia kaset video (płyty), bank, biuro turystyczne, kiosk ruchu (trafika, itp.), kancelaria prawna (adwokacka), biuro pośrednictwa nieruchomości, agencja reklamowa, usługi księgowo (ekonomiczne, podatkowe, itp.), usługi matrymonialne, salon gier zręcznościowych (hazardowych), punkt przyjmowania zakładów, usługi hotelarskie, inny rodzaj poza usługowej działalności, nie zaliczony do żadnej z pozostałych grup.	52,20	27,80	19,00	13,90
2	Grupa II : Sprzedaż art. spożywczych, gastronomia (bez baru mlecznego), księgarnia, sklep z instrumentami muzycznymi, usługi medyczne, usługi pocztowe (kurierskie, telekomunikacyjne, ubezpieczeniowe, itp.), usługi administracyjne, gabinet odnowy biologicznej (siłownia, solarium, aerobik, itp.), wyświetlanie filmów (np. kino itp.)	29,50	22,70	17,40	12,30
3	Grupa III : Hurtownia, skład w którym nie prowadzi się sprzedaży, działalność produkcyjna (w tym produkcja cukiernicza, ciastkarska), sprzedaż sprzętu rehabilitacyjnego, odpłatne usługi oświatowe (szkolne), usługi nie zaliczone do żadnej z pozostałych grup.	27,80	17,40	12,30	6,90

4	Grupa IV : Magazyn (skład), w którym nie prowadzi się sprzedaży, galeria, bar mleczny, wypiek pieczywa, szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu AGD, ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo (szycie na miarę), usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwnictwo miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo, artystyczne, introligatorstwo w zakresie opraw starych ksiąg.	17,40	8,80	5,20	5,20
5	Grupa V : Teatr, pracownia artystyczna (twórcza), w której nie prowadzi się sprzedaży (ekspozycji) wytworzonych dzieł, działalność partii politycznych (związków wyznaniowych, organizacji związkowych, stowarzyszeń, fundacji), działalność statutowo-biurowa osób prawnych (fizycznych), które na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków administrują lokalami pozostającymi w zasobie Gminy Miejskiej Kraków	10,50	8,80	3,60	3,60
6	Grupa VI : Nieodpłatna działalność: oświatowa, kulturalna, opiekuńcza, zdrowotna, wychowawcza, bibliotekarska, szkolna, sportowa oraz polegająca na prowadzeniu pomocy społecznej. Działalność jednostek Urzędu Miasta Krakowa (Wydziałów, Biur), zakładów (jednostek) budżetowych Gminy Miejskiej Kraków, Policji Państwowej, Straży Miejskiej, Rad Dzielnic Miasta Krakowa.	3,60	3,60	3,60	3,60
7	Grupa VII : Garaż	7,00	5,20	3,60	3,60

Określone powyższej stawki podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS.

Miasto Kraków dzieli się na następujące strefy:

Strefa "EXTRA"

Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)

1. Św. Anny
2. Bracka
3. Floriańska
4. Grodzka
5. Św. Jana
6. Mały Rynek
7. Mariacki pl.
8. Mikołajska do ul. Św. Krzyża
9. Rynek Główny
10. Sienna
11. Sławkowska
12. Szczepańska
13. Szewska
14. Wiślna

Strefa "A"

Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)		Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)
1 Basztowa,	32	Podwale,
2 Długa,	33	Podzamcze,
3 Dominikańska,	34	Poselska,
4 Dominikański pl.,	35	Reformacka,
5 Św. Ducha pl.,	36	Rynek Kleparski,
6 Dunajewskiego Juliana,	37	Rynek Podgórski,
7 Franciszkańska,	38	Senacka,
8 Św. Gertrudy,	39	Starowiślna,
9 Gołębia,	40	Stawarza Antoniego
10 Św. Idziego,	41	Stolarska,
11 Inwalidów pl.,	42	Stradomska,
12 Jagiellońska,	43	Straszewskiego Floriana,
13 Kalwaryjska,	44	Szczepański pl.,
14 Kanonicza,	45	Szpitalna,
15 Karmelicka,	46	Św. Tomasza,
16 Krakowska,	47	Westerplatte,
17 Królewska , do nr 59 włącznie po str. nieparzystej i do nr 88 włącznie po stronie parzystej,	48	Wielopole,
18 Św. Krzyża,	49	Wolnica pl.,
19 Legionów,	50	Wszystkich Świętych pl.,
20 Limanowskiego Bolesława do ul. Na Zjeździe,	51	Zwierzyniecka
21 Lubicz		
22 Św. Marii Magdaleny pl.,		
23 Św. Marka,		
24 Matejki Jana pl.,		
25 Mikołajska od ul. Św. Krzyża,		
26 Na Gródku,		
27 Na Zjeździe,		
28 Nowy Kleparz pl.,		
29 Pawia,		
30 Pijarska,		
31 Piłsudskiego Józefa marszałka,		

Strefa "B"

Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)	Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)	Nazwy (ulic, alei, osiedli, placów)
1 Św. Agnieszki,	29 Krasieńskiego Zygmunta al.,	57 Rondo Grzegórzeckie,
2 Andersa Władysława gen. al. od placu Centralnego do ul. Kocmyrzowskiej,	30 Krowoderska,	58 Rondo Matecznego Antoniego,
3 Beliny – Prażmowskiego Władysława plk.	31 Królewska od nr 61 włącznie po stronie nieparzystej i od nr 90 po stronie parzystej,	59 Rondo Mogiłskie,
4 Św. Benedykta,	32 Krupnicza	60 Róż al. do ul. Żeromskiego Stefana,
5 Bocheńska,	33 Krzywda,	61 Rzeźnicza Nr 1 i 2,
6 Boruty - Spiechowicza Mieczysława gen.,	34 Lea Juliusza do ul. Piastowskiej,	62 Rynek Dębnicki,
7 Bosacka,	35 Limanowskiego Bolesława od ul. Na Zjeździe,	63 Rydza Śmigłego Edwarda marszałka,
8 Brodowicza Józefa do ul. Grochowskiej,	36 Ludźmierska,	64 Senatorska,
9 Celna,	37 Lwowska,	65 Skąleczna,
10 Centralny pl.,	38 Łobzowska pomiędzy ul. Batorego i Garbarską,	66 Skawińska,
11 Czarnieckiego Stefana,	39 Madalińskiego Anton. Józefa gen.,	67 Słowackiego Juliusza al.,
12 Czarnowiejska,	40 Mazowiecka,	68 Słowiańska
13 Daszyńskiego Ignacego al.,	41 Metalowców,	69 Smolki Stanisława,
14 Dietla Józefa,	42 Meiselsa Beera,	70 Solidarności al. od pl. Centralnego do skrz. A. Struga
15 Długosza Jana,	43 Mickiewicza Adama al.,	71 Staromostowa
16 Św. Filipa,	44 Mikołajczyka Stanisława,	72 Stroma,
17 Garbarska,	45 Miodowa,	73 Struga Andrzeja,
18 Grzegórzecka,	46 Mogiłska do ul. Ułanów,	74 Szlak,
19 Jana Pawła II al. od ul. Meisnera do ul. Ułanów, pomiędzy pl. Centralnym a ul. Jana Gajocha, oraz od pl. Centralnego do ul. Boruty – Spiechowicza	47 Na Kozłówce,	75 Śliska,
20 Joselewicza Berka,	48 Na Stawach pl.,	76 Topolowa,
21 Józefa,	49 Nowy pl.,	77 Trynitaraska,
22 Św. Katarzyny,	50 Obrońców Krzyża od ul. Kocmyrzowskiej do ul. Żeromskiego	78 Warszawska
23 Kazimierza Wielkiego,	51 Pokoju al., do ul. Francesco Nullo	79 Węgierska
24 Kocmyrzowska od skrzyżowania z al. gen. Wł. Andersa do ul. Obrońców Krzyża,	52 Powstania Warszawskiego al.,	80 Węglowa
25 Kossaka Juliusza pl.,	53 Prądnicza,	81 Władysława Warneńczyka
26 Kościuszki T gen.	54 Przyjaźni al.,	82 Wrocławska
27 Kotlarska,	55 Rajska,	83 Żeromskiego Stefana
28 Krakusa,	56 Rakowicka do ul. Lubomirskiego	84 Żółkiewskiego Stanisława do nr 19

Strefa "C"

Pozostałe ulice (aleje, osiedla i place), nie wymienione w strefach „Ekstra”, „A” i „B”.

Załącznik nr 3
do Zarządzenia Nr 570/2005
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 7 kwietnia 2005 r.

WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:
Gminą Miejską Kraków, reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych
w Krakowie, zwana w umowie Wynajmującym
a
.....
zam. (z siedzibą),
reprezentowanym (a) przez
zwanym w dalszej części umowy Najemcą, zarejestrowanym pod nr
.....
w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez
(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez
..... pod numerem)

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy położony w Krakowie przy ul.(na os.)
..... składający się
z pomieszczeń o pow. m², w tym pow. piwnic
..... m², wyposażony w instalacje:
..... wg
stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym
załącznik do niniejszej umowy, w budynku stanowiącym własność
2. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym
zakresie i na swój koszt.
3. Najemca zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy o najem lokalu
użytkowego złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się
w trybie art. 777 § 1 pkt. 5. k.p.c., egzekucji należności czynszowych do wysokości
.....zł /*/ wprost z tego aktu notarialnego, z wyłączeniem
przypadków określonych w § 12 ust. 3 niniejszego zarządzenia.

Koszt aktu notarialnego ponosi Najemca.

/*/ - dotyczy lokali, dla których miesięczny czynsz najmu netto (bez podatku VAT) przekracza kwotę 1000zł.
Należy wpisać 24 krotkość czynszu najmu netto (bez podatku VAT). W przypadku umowy najmu zawartej
na czas oznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2 lat po zakończeniu umowy, natomiast
dla umów najmu zawartych na czas nieoznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2 lat od
dnia wymagalności roszczenia.

4. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

1. ,
2. ,
3. ,
4. ,

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości.....zł za 1m² pow. lokalu (słownie złotych za 1 m²:.....)
Czynsz miesięczny brutto wynosi :zł, na co składa się czynsz netto w kwocie.....zł. oraz 22% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT-em) w kwocie..... zł. (słownie.....)
Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia....., zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli umowa została zawarta przed pierwszym lipca danego roku, to pierwsza waloryzacja następuje od dnia 1 lutego roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu. W latach następnych waloryzacji dokonuje się wg wskaźnika wyliczonego przez GUS, bez względu na termin zawarcia umowy.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.2, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Przypadek o którym mowa w ust 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
6. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2002 r. Nr 9 poz. 84), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.

w okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych.

19. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej w wysokości, o której mowa w ust.18, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.
20. Najemca za zgodą Wynajmującego może płacić czynsz najmu wg stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres wykonywania przez siebie w lokalu, robót remontowo adaptacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
21. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres o którym mowa w ust. 18 Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz wg stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.
22. W okresie trwania stosunku najmu najemca zobowiązany jest informować wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczony.

§ 4

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmujący, zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym kwoty w wysokości 100 % czynszu netto wraz z podatkiem VAT na rzecz Wynajmującego. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wystąpienia do Wynajmującego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
6. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,
 - f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - h) naprawy tynków,

- 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 jest wyposażony lokal,
 - 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 wymiana,
 - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyłym stanie sanitarno - porządkowym.

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa podnając lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnjęcie przez Najemcę lub oddanie do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej, część lokalu, nie większą niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas nie oznaczony /*/niepotrzebne skreślić
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia...../*/.
2. Umowa na czas nie oznaczony może zostać rozwiązana:
 - a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - b) za porozumieniem stron.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) za wypowiedzeniem dokonanym przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 7 ust.4.,
 - c) za porozumieniem stron.
4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust. 3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7,
 - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

- d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - e) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali mieszkalnych, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on porządek domowy, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali mieszkalnych,
 - g) bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
 - h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 6 pkt. 1 lit. a-1 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.
Postanowienia ust. 4 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust.2 pkt. 3 umowy),
 - i) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.15 umowy,
 - j) nie dostarczył Wynajmującemu aktu notarialnego, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy lub dostarczony akt notarialny nie spełnia wymogów art. 777 pkt. 5 k.p.c., z wyłączeniem przypadków określonych w § 12 ust. 3 niniejszego zarządzenia.
 - k) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.
 6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.4 lit. a-k, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
 7. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 6 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
 8. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu.
 9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu netto wraz z podatkiem VAT,
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 7 umowy w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.

§ 8

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 4
do Zarządzenia Nr 570/2005
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 7 kwietnia 2005 roku.

**WZÓR ANEKSU DO UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
O WYRAŻENIU ZGODY NA PODNAJEM**

ANEKS Nr.....

Z dnia.....do zawartej w dniu.....umowy najmu lokalu
użytkowego usytuowanego w budynku przy ul.(na os.)/*/
w Krakowie, zawarty pomiędzy:.....
Gminą Miejską Kraków, reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych
w Krakowie, zwana dalej Wynajmującym
a.....
.....
.....
zam. (z siedzibą).....
reprezentowanym przez.....,
zwanym w dalszej części aneksu Najemcą.

W oparciu o art. 668 k.c, oraz zgodnie z §.... umowy najmu strony umowy najmu ustalają, co
następuje.

§ 1

Wynajmujący wyraża zgodę na podnajęcie przez Najemcę części lokalu (całego lokalu), tj.
powierzchnię.....m², czyli% całkowitej powierzchni użytkowej lokalu,
Panu(i), firmie /**/.....
.....
na okres od dniado dnia.....

§ 2

1.Podnajęta część lokalu będzie wykorzystywana na następujący rodzaj
działalności.....
.....
.....,
który nie spowoduje zagrożeń hałasem i zanieczyszczenia środowiska, oraz niekorzystnymi
czynnikami dla substancji budynku, jak również nie będzie przyczyną dodatkowych
utrudnień dla osób wynajmujących inne lokale (użytkowe, mieszkalne) w budynku
przy ul.(na os)*.....
/*/ - niepotrzebne skreślić
/**/ - wpisywać imię i nazwisko (nazwę) podnajmującego oraz jego miejsce zamieszkania
(siedziby)

2. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego zaistnienia któregoś z czynników wymienionych w § 1 nin. aneksu Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego jego (ich) usunięcia, pod rygorem rozwiązania umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3

Stosunek podnajmu rozwiązuje się najpóźniej z dniem rozwiązania umowy najmu.

§ 4

Dla Wynajmującego wyłączną stroną umowy najmu pozostaje nadal Najemca.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się odprowadzić comiesięcznie, w terminach zapłaty czynszu najmu, na konto Wynajmującego 50% przychodu osiąganego z podnajmu.

2. Do przychodu, o którym mowa w ust. 1. zalicza się wszystkie przychody Najemcy, w szczególności z tytułu zawarcia z podnajemcą umowy: podnajmu, sponsoringu, świadczenie usług marketingowych, administracyjnych, innych nie nazwanych.

3. Należność miesięczną, o której mowa ust. 1 i 2 wylicza się w następujący sposób:

- 1) a) podnajmowana powierzchnia wynosim²
b) stawka netto podnajmu wynosi :zł/m²
c) kwota netto uzyskana z podnajmu (iloczyn poz. a i b) + 22% VAT
= zł.
d) aktualna kwota czynszu brutto (netto + VAT) za podnajmowaną pow.m²
(obecnie obowiązująca Najemcę wynosi : zł.)
e) przychód z podnajmu (różnica poz. d. i poz. c.), tj.....zł - zł.
=zł.

2) Kwota przychodu Najemcy z tytułu realizacji umowy o świadczenie usług.....
.....wynosi.....zł.

3) Kwota przychodu Najemcy z tytułu realizacji umowy o świadczenie usług.....
.....wynosi.....zł.

4) Miesięczna należność dla Wynajmującego stanowiąca 50% sumy kwot wymienionych w § 5 ust.3 pkt 1) lit.e, § 5 ust. 3 pkt 2 i § 5 ust. 3 pkt. 3 wynosi.....zł.

Należność tę Najemca winien wpłacić co miesiąc Wynajmującemu w terminach zapłaty czynszu, pod rygorem naliczenia odsetek za opóźnienie.

§ 6

1. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą należności wymienionej w § 5 ust. 3 pkt.4) nin. aneksu za okres co najmniej dwóch miesięcy, Wynajmującemu przysługuje prawo cofnięcia zgody na podnajem w trybie natychmiastowym oraz rozwiązanie umowy najmu.

2. Oświadczenia Wynajmującego o których mowa w ust. 1 powinny zostać złożone na piśmie.

*- wpisać adres lokalu

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany dostarczyć Wynajmującemu kopie: umowy podnajmu, umów, o których mowa w § 5 nin. aneksu.
2. Najemca obowiązany jest powiadomić Wynajmującego na piśmie o każdorazowej zmianie treści, o których mowa w ust. 1.
3. Zaniechanie przez Najemcę wykonywania obowiązku określonego w ust.1 i 2 uprawnia Wynajmującego do natychmiastowego cofnięcia zgody na podnajem.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany uiszczać Wynajmującemu należność wymienioną w § 5 ust.3 pkt.4) nin. aneksu do chwili zgłoszenia wynajmującemu na piśmie: faktu rozwiązania z podnajemcą umowy podnajmu, lub faktu dokonania zmian w umowie podnajmu skutkujących zmianą należności przysługującej Wynajmującemu z tytułu podnajmu.
2. Należność wymieniona w § 5 ust.3 pkt. 4) podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
3. Postanowienia § 8 ust. 1 nin. aneksu stosuje się odpowiednio do innych umów zawartych pomiędzy Najemcą a podnajemcą w sprawie lokalu będącego przedmiotem umowy najmu.

§ 9

Wszystkie zmiany niniejszego aneksu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

Aneks sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, przy czym Najemca otrzymuje jeden egzemplarz, a dwa egzemplarze Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY :

NAJEMCA :