

ZARZĄDZENIE Nr 3498/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.12.2018 r.

w sprawie trybu i zasad najmu lokali użytkowych oraz innych części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, położonej w Krakowie przy ul. Wł. Reymonta 20, zabudowanej stadionem sportowym pn. „Stadion Miejski im. H. Reymana” na okres od 1 miesiąca do 3 lat, na okres powyżej 3 lat oraz na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), 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 2018 r. poz. 2204 t.j.), art. 70¹-70⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, poz. 1104, poz. 1629, poz. 2073) 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. Ilekroć w zarządzeniu mowa jest o:

1) Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Miejską Kraków reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie, działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa.

2) Organizatorze - rozumie się przez to Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie.

3) Wnioskodawcy - rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, wnioskującą o wynajęcie w trybie bezprzetargowym lokalu lub innej części nieruchomości.

4) Oferencie – rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, składającą ofertę uczestnictwa w aukcji/przetargu.

5) Lokalu – rozumie się przez to lokal użytkowy lub inną niż lokal przestrzeń znajdującą się na przedmiotowym obiekcie zlokalizowane na Stadionie Miejskim im. H. Reymana, stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków.

6) Aukcji – rozumie się przez to aukcję na najem lokalu, która jest publiczna, jawna, ustna i ma na celu ustalenie najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu. Przez aukcję rozumie się również aukcję ograniczoną pod względem przedmiotowym (aukcja celowa).

7) Przetargu – rozumie się przez to przetarg na najem lokalu, 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 m² 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, w tym opłaty niezależne od właściciela, ustalane proporcjonalnie do powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni wszystkich lokali w danym budynku lub w przypadku posiadania odrębnego opomiarowania według zużycia.

12) Działalności non profit – rozumie się przez to prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnięte 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, wody oraz odbiór ścieków, nieczystości płynnych, odpadów komunalnych.

14) Funkcji lokalu – rozumie się przez to prowadzoną w lokalu działalność gospodarczą, działalność statutową lub niekomercyjną działalność własną, z wyłączeniem celów mieszkalnych.

§ 2. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się:

- 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
- 2) na czas oznaczony od 1 miesiąca 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.

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 majątek Gminy Miejskiej Kraków, w tym nieruchomości stanowiąca jej własność lub pozostająca w zasobach przez nią zarządzanych/administrowanych, a także stanowiąca własność Skarbu Państwa pozostająca w zasobach zarządzanych/administrowanych przez Prezydenta Miasta Krakowa, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności 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 w całości lub w części jest niedopuszczalna.

5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

§ 3. 1. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania czynszu za najem lokalu z góry, w terminie określonym w umowie, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego).

2. Ponadto, Najemca lokalu poza czynszem zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych lokalu z góry, w terminie określonym w umowie, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego).

3. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych w terminie wskazanym w umowie, Wynajmujący będzie naliczał odsetki określone w umowie.

4. Na wniosek jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków, Dyrektor Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie jest uprawniony do zmiany terminu płatności należności czynszowych oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych lokalu, w stosunku do wnioskujących jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków, wskazując jednocześnie nowy termin płatności.

5. Stawka czynszu netto za najem lokalu oraz opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych nie mogą być niższe niż minimalne stawki za korzystanie z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określone w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

6. W przypadku posiadania subliczników Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od właściciela na podstawie danych wynikających z faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów, a także pozostałe opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych w wysokości ustalonej zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego zarządzenia.

7. Waloryzacja stawki czynszu netto 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.

8. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto, o której mowa w ust. 7 w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze odrębnego zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.

§ 4. 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 wskazany w umowie.

2. Z chwilą zwrotu lokalu za protokołem zdawczo – odbiorczym, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy na wskazany przez Niego rachunek bankowy. Wynajmujący zastrzega możliwość odmowy zwrotu kaucji i zaliczenia jej na pokrycie ewentualnych strat spowodowanych przez Najemcę w związku z pogorszeniem stanu technicznego lokalu w dniu jego wydania Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym w stosunku do stanu z dnia przekazania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy najmu.

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 wierzytelności. Kaucja podlegała będzie w takiej sytuacji zwrotowi z chwilą spłaty zadłużenia.

§ 5. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu do:

1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności:

- a) malowania pomieszczeń,
- b) konserwacji i naprawy wykładzin podłogowych,
- c) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 3) utrzymania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego.

§ 6. 1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu.

2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu, 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. 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 1, 2, 6, 7 może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca:

- 1) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami z tytułu kosztów eksploatacyjnych i należnymi odsetkami,
- 2) zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części,
- 3) zaprzestał prowadzenia w lokalu działalności,
- 4) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w umowie,

- 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
- 6) czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniął Najemcę, że czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
- 7) bez zgody Wynajmującego, o której mowa w § 6 ust 1 dokonał remontu lub ulepszenia lokalu,
- 8) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,
- 9) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu 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).
- 10) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody Wynajmującego, nośnik informacji wizualnej,
- 11) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w §2 ust. 3 pkt 4.

4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie uzgodnionym z 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.

5. Nieprzekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

6. Jeżeli dotychczasowy Najemca, pomimo wezwania Wynajmującego do wydania lokalu, nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:

- 1) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300 % stawki czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu podlega corocznej waloryzacji w wysokości oraz w terminie określonym w § 3 ust 7,
- 2) opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 3.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do dotychczasowego Najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal i w stosunku, do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania:

- 1) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% stawki czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu,
- 2) opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych, o których mowa w § 3.

8. Przy zachowaniu postanowień § 6, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu.

9. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 8 i zostanie to potwierdzone

w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu, o którym mowa w ust. 8, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez byłego użytkownika lokalu.

§ 8. 1. Do zawarcia umowy skutkującej podnajmem lokalu w zakresie określonym w ust. 2 oraz eksponowania w lokalu znaku towarowego podnajemcy konieczna jest zgoda Wynajmującego.

2. Wynajmujący może wyrazić w formie pisemnej, zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 70 % całkowitej powierzchni lokalu, wynajętego w trybie aukcji/przetargu lub drogą bezprzetargową.

3. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu w całości lub części.

4. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu nowej umowy podnajmu lub innej skutkującej podnajmem (sponsoringu, świadczenia usług marketingowych administracyjnych i innych nienazwanych) lokalu lub jego części zawieranej z tym samym lub innym Podnajemcą pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Dopuszcza się możliwość cofnięcia przez Wynajmującego udzielonej zgody na podnajem lokalu. 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. 1. W przypadku osób fizycznych (indywidualnych przedsiębiorców) prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej dopisanie w charakterze Wspólnajemcy lokalu nowego wspólnika może nastąpić za zgodą Wynajmującego po przedłożeniu Wynajmującemu aneksu do obowiązującej umowy spółki cywilnej, w treści którego ujawniony zostanie nowy wspólnik. Osoba dopisywana w charakterze Wspólnajemcy 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.

2. 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.

§ 10. 1. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie obniżenia należności z tytułu wynajmu lokalu do wysokości opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych:

- 1) za okres od dnia podpisania umowy najmu lokalu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 30 dni kalendarzowych,
- 2) za okres wykonywania przez Najemcę remontu lub ulepszeń lokalu, jednak przez okres nie dłuższy niż 30 dni kalendarzowych.

2. Na wniosek Najemcy, termin stosowania obniżenia należności z tytułu wynajmu lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejnych 15 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.

3. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto do wysokości 50% stawki czynszowej najmu netto lokalu za okres wykonywania przez właściciela lokalu prac remontowych w częściach wspólnych budynku, o ile prace te, powodują utrudnienia związane z dostępem do wynajmowanego lokalu 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 obowiązująca go opłata łączna z tytułu najmu netto - na wniosek Najemcy - może ulec obniżeniu do poziomu wyłącznie opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, do czasu zakończenia realizacji prac, które spowodowały wykluczenie możliwości prowadzenia działalności w lokalu.

4. W przypadku prowadzenia na zlecenie Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie prac remontowych lub modernizacyjnych na części lokalu lub na całej powierzchni użytkowej lokalu, za okres ich realizacji i wyłączenia z eksploatacji 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 lub modernizacyjnych Najemcę obowiązywać będą opłaty wynikające z obowiązującej umowy powiększone o kolejne waloryzacje, jeżeli czasokres prowadzonego remontu obejmował waloryzację stawki.

§ 11. Wynajmujący dopuszcza możliwość wyrażenia zgody na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w terminie do trzech miesięcy od daty jej wypowiedzenia, jeżeli przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było zadłużenie Najemcy, a Użytkownik zajmujący lokal 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.

§ 12. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji/przetargu sporządza Organizator.

2. Z zastrzeżeniem wyjątku wskazanego w art. 35 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 tj.) 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 siedzibą w Krakowie przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4,
- 2) Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka 10.

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.zis.krakow.pl oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Krakowa.

5. W wykazie określa się odpowiednio numer lokalu, jego usytuowanie w obiekcie, powierzchnię, wysokość wadium, cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni lokalu, informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz inne dane uznane przez Organizatora za istotne.

6. 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.

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

§ 13. 1. Organizator przeprowadza postępowanie w sprawie najmu lokali w trybie:

- 1) aukcji,
- 2) przetargu.

2. Organizator ustala wadium w wysokości 6 – krotnego miesięcznego minimalnego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, określony dla danego podmiotu w załączniku nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

3. W wyjątkowych sytuacjach Dyrektor Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie może wyrazić zgodę na wystawienie do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu lokalu, w którym nadal prowadzona jest działalność.

§ 14. 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 § 13 ust. 2.

2. Nie dopuszcza się do aukcji/przetargu na dany lokal Oferenta, który:

- 1) nabył co najmniej dwukrotnie prawo nawiązania stosunku najmu lokalu na Stadionie Miejskim im. H. Reymana, w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych aukcji/przetargów, a następnie nie przystąpił do zawarcia umowy najmu z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora postępowań,
 - 2) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 2 i 3.
 - 3) dokonał wpłaty wadium po terminie wyznaczonym przez Organizatora.
- O dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu środków finansowych na konto Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie.

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

§ 16. 1. Oferentowi, który nie wygrał aukcji/przetargu wadium jest zwracane (w sposób wskazany przez oferenta) w terminie do trzech dni roboczych 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. Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg i zawarł umowę najmu, wadium zalicza się na poczet przyszłego czynszu należnego z tytułu najmowanej powierzchni.

4. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg, ale nie zawarł umowy w terminie wyznaczonym przez Organizatora, z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora.

5. W przypadku wycofania lokalu po terminie wpłacenia wadium uczestnik aukcji/przetargu na ten lokal może przystąpić do aukcji/przetargu na inny lokal, wybrany z wykazu lub uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.

6. Zwrot wadium następuje na podstawie listy Oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez Organizatora.

§ 17. 1. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu z osobą lub podmiotem o ile stwierdzi, że:

1) osoba ta zalega z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest majątek Gminy Miejskiej Kraków, w tym nieruchomości stanowiąca jej własność lub pozostająca w zasobach przez nią zarządzanych/administrowanych, a także stanowiącą własność Skarbu Państwa pozostająca w zasobach zarządzanych/administrowanych przez Prezydenta Miasta Krakowa, a ponadto gdy osoba ta zalega z zapłatą należności na rzecz Urzędu Skarbowego, albo Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby 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. 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. Nienawiązanie stosunku najmu z przyczyn określonych w ust. 1 skutkuje utratą wadium w całości.

§ 18. 1. Do organizacji i przeprowadzania aukcji stosuje się odpowiednio zapisy „Regulaminu przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, lub będących w jej użytkowaniu wieczystym oraz nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków, pozostających w administracji Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie” stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 1028/2018 r. Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.04.2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu dotyczącego organizowania przetargów na oddanie w dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części pozostających w administracji Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie, dotyczące przeprowadzania przetargów ustnych.

2. Inne zasady dotyczące aukcji nie ujęte niniejszym Zarządzeniem określa Organizator.

3. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja.

§ 19. 1. Do organizacji i przeprowadzania przetargów stosuje się odpowiednio zapisy „Regulaminu przeprowadzania przetargów na dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, lub będących w jej użytkowaniu wieczystym oraz nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa położonych w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków, pozostających w administracji Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie” stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 1028/2018 r. Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24.04.2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu dotyczącego organizowania przetargów na oddanie w dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości lub ich części pozostających w administracji Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie, dotyczące przeprowadzania przetargów pisemnych.

2. Inne zasady dotyczące przetargu nie ujęte niniejszym Zarządzeniem określa Organizator.

§ 20. 1. Postępowanie w sprawie wynajmu lokali w drodze bezprzetargowej przeprowadza Organizator.

2. Organizator odpowiada od strony formalnej za prawidłową realizację procedury wynajmu lokali drogą bezprzetargową.

§ 21. 1. Z zastrzeżeniem wyjątku wskazanego w art. 35 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 tj.) wykaz lokali 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 siedzibie w Krakowie przy: Placu Wszystkich Świętych 3-4,
- 2) Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie przy: ul. Walerego Sławka 10.

2. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia drogą bezprzetargową podlega publikacji w internecie na stronie www.zis.krakow.pl oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Krakowa.

4. W wykazie określa się odpowiednio numer lokalu, jego usytuowanie w obiekcie, powierzchnię, 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 tj.).

§ 22. 1. Lokal 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 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 Miejskiej Kraków,
- 3) prowadzenia działalności ze sfery zadań publicznych wymienionych w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 450 tj., poz. 650, poz. 723, poz. 1365), które pokrywają się z zadaniami własnymi gminy.

3. Wynajęcie lokalu 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 nie ma zastosowania w stosunku do Wnioskodawcy, który:

- 1) zajmuje lokal bez tytułu prawnego,
- 2) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie lokalu,

- 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 i senatorów, o których mowa w ust. 2 pkt 1,
- 6) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 roku o związkach zawodowych (tj. Dz. U. z 2015, poz. 1881) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (tj. Dz. U. z 2015, poz. 2029).

§ 23. Organizator po stwierdzeniu, że Wnioskodawca spełnia warunki określone powyżej:

- 1) występuje do właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa o zaopiniowanie wniosku o najem lokalu drogą bezprzetargową,
- 2) przygotowuje listę lokali, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową z uwzględnieniem zasady, że lokal był co najmniej dwukrotnie przeznaczony do wynajęcia w trybie aukcji,
- 3) przedstawia Wnioskodawcy przygotowaną listę lokali, które mogą zostać wynajęte drogą bezprzetargową. Wnioskodawca dokonuje z niej wyboru lokalu, którego najmem jest zainteresowany,
- 4) po uzyskaniu pisemnego stanowiska komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa właściwej dla merytorycznej działalności Wnioskodawcy, wraz z propozycją lokalu wybranego przez Wnioskodawcę z listy lokali, 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 drogą bezprzetargową,
- 6) Organizator, umieszcza informację o zamiarze wynajęcia lokalu drogą bezprzetargową na rzecz wskazanego podmiotu z chwilą podpisania przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenia o przeznaczeniu danego lokalu do wynajęcia drogą bezprzetargową na rzecz konkretnego podmiotu (wnioskodawcy),
- 7) Wnioskodawca winien zawrzeć umowę najmu lokalu 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 drogą bezprzetargową przez okres 2 lat licząc od dnia, w którym upłynął termin do zawarcia umowy,
- 8) Jeżeli w okresie podania do wiadomości publicznej wykazu o przeznaczeniu lokalu do wynajmu w trybie bezprzetargowym, na najem danego lokalu zostanie złożony więcej niż 1 wniosek, Organizator zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania aukcyjnego na najem przedmiotowego lokalu.

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

§ 25. 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 majątek Gminy Miejskiej Kraków, w tym nieruchomości stanowiąca jej własność lub pozostająca w zasobach przez nią zarządzanych/administrowanych, a także stanowiąca własność Skarbu Państwa pozostająca w zasobach zarządzanych/administrowanych przez Prezydenta Miasta Krakowa,
- 6) informację o ilości zrzeszonych członków lub osób zatrudnionych oraz o liczbie osób objętych działaniem Wnioskodawcy,
- 7) informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu w rozbiciu na rodzaje działalności (procent powierzchni) oraz planowany czas wykorzystania lokalu 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.

§ 26. Dopuszcza się również udostępnienie lokali na potrzeby poszczególnych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa lub Jednostek Organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie Porozumienia o udostępnieniu zawieranego z danym podmiotem.

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

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

§ 29. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Infrastruktury Sportowej w Krakowie

§ 30. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.