

**ZARZĄDZENIE NR 2666/2008**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 30 grudnia 2008 r.**

**w sprawie ustalenia trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.**

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.), art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), art. 70<sup>1</sup>-70<sup>5</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) 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 oraz §2 ust. 3 i 4 Statutu Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr CXIII/1142/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2006 r. zarządza się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**PRZEDMIOT REGULACJI**

§ 1

Zarządzenie określa zasady i tryb najmu lokali użytkowych , stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wynajmowanych przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie:

1. na czas nieoznaczony,
2. na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
3. na czas oznaczony do 3 lat,
4. w przypadku, gdy po umowie na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

§ 2

Ileć w zarządzeniu mowa jest o:

1. Lokalu - rozumie się przez to lokal użytkowy (w tym pomieszczenie wyposażone w komory chłodnicze) stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowany przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.
2. Aukcji - rozumie się przez to aukcję na najem lokalu , która jest publiczna, jawna, ustna i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni

- lokalu. Przez aukcję rozumie się również aukcję ograniczoną pod względem przedmiotowym (aukcja celowa).
3. 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).
  4. Wynajmującym - rozumie się przez to Gminę Miejską Kraków reprezentowaną przez Dyrektora Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.
  5. Organizatorze - rozumie się przez to Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.
  6. Oferencie - rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, składającą ofertę uczestnictwa w aukcji/przetargu.
  7. Wnioskodawcy - rozumie się przez to osobę fizyczną, prawną bądź jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, wnioskującą o wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym.
  8. Stawce czynszowej netto - rozumie się przez to stawkę czynszową za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie uwzględniającą podatku od towarów i usług.
  9. Kosztach eksploatacyjnych - rozumie się przez to koszty obciążające Wynajmującego, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.
  10. Opłatach niezależnych od właściciela – rozumie się przez to m. in. opłaty za dostawy do lokalu energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
  11. Działalności non profit - rozumie się przez to prowadzenie przez Najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane Najemca przeznacza na działalność statutową.

## **ROZDZIAŁ II**

### **REGULAMIN AUKCJI I PRZETARGU**

#### **§ 3**

1. Organizator przeprowadza postępowanie w sprawie najmu lokali użytkowych w trybie aukcji lub przetargu.
2. Aukcję/przetarg przeprowadza komisja w składzie każdorazowo powołanym przez Dyrektora Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.
3. Aukcję/przetarg przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez Organizatora.
4. Organizator ustala wadium:
  - 1) w przypadku aukcji nie mniej niż 10,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) w przypadku przetargu nie mniej niż 5,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
5. W skład komisji, o której mowa w ust. 2, 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.
6. Nie dopuszcza się wystawienia do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu lokalu, w którym nadal prowadzona jest działalność.

#### §4

1. Organizator sporządza wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji/przetargu.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji/przetargu podaje się do publicznej wiadomości, poprzez:
  - 1) wywieszenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3/4 w Krakowie przez okres 21 dni,
  - 2) wywieszenie go na tablicy ogłoszeń Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie przy ul. Rakowickiej 41 w Krakowie przez okres 21 dni,
  - 3) zamieszczenie go na stronie internetowej Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie [www.zck-krakow.pl](http://www.zck-krakow.pl) przez okres 21 dni.
3. W wykazie, o którym mowa powyżej, określa się odpowiednio adres lokalu, jego powierzchnię, wysokość wadium, w przypadku przetargu cenę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, informację o przeznaczeniu lokalu, przepisy prawa określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie oraz inne dane uznane przez Organizatora za istotne.
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. 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 omyłek dotyczących w szczególności zmiany powierzchni lub stanu technicznego lokalu.
6. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji/przetargu tworzy się z lokali będących pustostanami.

#### § 5

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3 w postępowaniu prowadzonym w trybie aukcji /przetargu udział może brać Oferent, jeżeli w określonym terminie wpłaci wadium w wysokości ustalonej zgodnie ze stawkami określonymi w § 3 ust. 4 oraz złoży ofertę w formie określonej § 9 ust. 2 lub § 15 ust. 2.
2. Nie dopuszcza się do aukcji/przetargu na dany lokal Oferenta, który:
  - 1) nabył co najmniej dwukrotnie prawo nawiązania stosunku najmu lokalu w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych aukcji, a przyczyną nie zawarcia umowy najmu tego lokalu użytkowego był jeden z powodów wymienionych odpowiednio w § 11 ust. 10 bądź § 17 ust. 3 i/lub w § 8 ust. 1,
  - 2) przystępując do aukcji dwukrotnie zaoferował najwyższą stawkę, następnie dwukrotnie nie podjął licytacji lub nie wziął udziału w aukcji.
3. Nie dopuszcza się również do aukcji/przetargu Oferenta, który:
  - 1) w ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 6 lub § 15 ust. 2 pkt. 6,
  - 2) odmówi złożenia pisemnej oferty według warunków określonych w § 9 ust. 2 lub § 15 ust. 2.
  - 3) W ofercie przystąpienia do aukcji/przetargu złożył oświadczenie, że zajmuje bez tytułu prawnego lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków.

## § 6

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

## § 7

1. Oferentowi, który nie wygrał aukcji/przetargu wadium zwracane jest niezwłocznie po zakończeniu aukcji/przetargu w miejscu dokonania wpłaty.
2. Wadium jest zwracane również Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg, ale nie zawarł umowy najmu z przyczyn, za które odpowiada Organizator. 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.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do Oferenta, który wygrał aukcję/przetarg, pod warunkiem zawarcia przez niego umowy najmu w terminach, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 10 lub § 17 ust. 3.
4. Wadium nie podlega zwrotowi Oferentowi, który wygrał aukcję/przetarg, ale nie zawarł umowy w terminach określonych w § 11 ust. 10 lub § 17 ust. 3 z przyczyn nie leżących po stronie Organizatora.
5. W przypadku wycofania lokalu po terminie wpłacenia wadium uczestnik aukcji/przetargu na ten lokal, uzyskuje zwrot wadium.
6. Zwrot wadium następuje na podstawie listy Oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez Organizatora.

## § 8

1. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, wymienianą w § 11 ust. 10 lub ust. 11 jak i w § 17 ust. 3 lub ust. 4, o ile stwierdzi, że:
  - 1) osoba ta zalega z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomości stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków lub 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.
2. Nie nawiązanie stosunku najmu z przyczyn określonych w ust. 1 skutkuje utratą wadium w całości.

## § 9

### **PRZEPROWADZANIE AUKCJI**

1. Oferty uczestnictwa w aukcji należy składać w miejscu wskazanym przez Organizatora, w okresie wywieszenia wykazów lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, nie później jednak niż do godziny 11:00 dnia roboczego poprzedzającego dzień aukcji.
2. Oferta winna zawierać:

- 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
  - 2) adres lokalu oraz dane określone w § 4 ust. 3,
  - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu ,
  - 4) profil działalności,
  - 5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej, nie niższą niż wysokość stawki czynszowej określonej w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia
  - 6) oświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą należności wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby jak również wobec jednostek (osób) administrujących/zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
  - 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków,
  - 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie Wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu – zaświadczeń wydanych przez ww. Urząd Skarbowy, Urząd Gminy, jednostki (osoby) administrujące / zarządzające mieniem Gminy Miejskiej Kraków lub aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z Krajowego rejestru Sądowego), oraz stwierdzenie przez Organizatora (Wynajmującego) nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez ww. urzędy spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
  - 9) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji i przystosowania lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,
  - 10) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego zarządzenia,
  - 11) oświadczenie Oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno Oferent jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do aukcji) w stosunku do żadnego z członków komisji aukcyjnej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji aukcyjnej.
3. Przy składaniu oferty Oferent przystępujący do aukcji winien okazać dowód wpłaty wadium. Wadium należy wpłacić gotówką w kasie Organizatora, do godz. 9:30 dnia roboczego poprzedzającego dzień aukcji.
  4. 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 ww. działalności oraz przeprowadzenia w lokalu robót remontowych.

## § 10

1. Do aukcji dopuszcza się Oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym zarządzeniem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:
  - 1) złożył pisemną ofertę wg wykazu określonego w § 9 ust. 2,
  - 2) wpłacił wadium w wysokości określonej przez Organizatora.
2. Aukcja jest ważna również w przypadku zgłoszenia się jednego Oferenta.

## § 11

1. Aukcja rozpoczyna się od ogłoszenia listy Oferentów dopuszczonych do aukcji na poszczególne lokale oraz ogłoszenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Cenę wywoławczą stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wyjściowej do licytacji określa Organizator.
3. Przez stawkę czynszową, o której mowa w ust. 2, rozumie się najwyższą stawkę czynszową netto spośród zaproponowanych przez Oferentów, przy czym stawka ta nie może być niższa niż stawka określona w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju deklarowanej działalności.
4. Jeżeli Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, nie podjął licytacji lub nie zgłosił się do udziału w aukcji, to Organizator przyjmuje jako stawkę wyjściową do licytacji kolejną najwyższą stawkę czynszową spośród zaproponowanych przez Oferentów.
5. Działania, o których mowa w ust. 4, Organizator podejmie aż do momentu wyczerpania wszystkich przyjętych ofert.
6. Oferent, którego stawka została wybrana jako wyjściowa do licytacji, a który nie podjął licytacji lub nie zgłosił się do aukcji, traci wpłacone wadium oraz prawo do udziału w licytacji w dalszym przebiegu aukcji. Powyższa sytuacja dotyczy także Oferenta, którego oferta została wybrana przez Organizatora jako kolejna wyjściowa stawka do licytacji spośród zaproponowanych przez Oferentów.
7. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1,00 zł.
8. Osoba przeprowadzająca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
9. Po trzecim wywołaniu kwoty, o której mowa w ust. 8, osoba przeprowadzająca aukcję udziela przybicia, zamyka aukcję i ogłasza nazwisko/nazwę Oferenta, który wygrał aukcję oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej netto.
10. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najmu na dany lokal w miejscu wskazanym przez Organizatora w terminie 6 dni kalendarzowych od daty aukcji pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal. W przypadku, gdy Oferent wnosi o zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, 6 dniowy termin biegnie od dnia wejścia w życie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, o którym mowa w § 29 ust. 2.
11. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 10, 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.
12. Aukcję uznaje się za zakończoną z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z Oferentów nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
13. 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 Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.

## § 12

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.

## § 13

1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce aukcji
  - 2) rodzaj aukcji
  - 3) adresy lokali użytkowych, na które przeprowadzana była aukcja
  - 4) liczbę ofert złożonych i dopuszczonych do aukcji,
  - 5) dane Oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji.
2. Komisja przekazuje protokół do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.

## § 14

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 §11 ust. 10 lub ust. 11 bądź z przyczyn określonych w § 8 ust. 1.
2. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określony lokal nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas Organizator może przeprowadzić przetarg na ten lokal.

## § 15

### **PRZEPROWADZANIE PRZETARGU**

1. Oferty uczestnictwa w przetargu należy składać w miejscu wskazanym przez Organizatora, w okresie wywieszenia wykazów lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu, nie później jednak niż do godziny 11:00 dnia, w którym odbywa się przetarg.
2. Oferta winna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
  - 2) adres lokalu oraz dane określone w § 4 ust. 3,
  - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu ,
  - 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 miejsca zamieszkania/siedziby jak również wobec jednostek (osób) administrujących/zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,
  - 7) oświadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków,
  - 8) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie Wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu – zaświadczeń wydanych przez ww. Urząd Skarbowy,

- Urząd Gminy, jednostki (osoby) administrujące / zarządzające mieniem Gminy Miejskiej Kraków lub aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z Krajowego rejestru Sądowego), oraz stwierdzenie przez Organizatora (Wynajmującego) nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) realizowanych przez ww. urzędy spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
- 9) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz o 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 ww. przystosowanie lokalu, jak i na wykonanie innych robót remontowych w lokalu, zarówno w trakcie najmu, jak i po jego zakończeniu,
  - 10) oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego zarządzenia,
  - 11) oświadczenie Oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno Oferent jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępującej do aukcji) w stosunku do żadnego z członków komisji aukcyjnej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji 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. 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.
  4. Warunkiem dopuszczenia oferty do przetargu jest złożenie jej w formie odpowiadającej warunkom, o których mowa w ust. 2.
  5. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszowej netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu niższej niż stawka minimalna określona w wykazie lokali, o którym mowa w § 4 ust. 3.

## § 16

1. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone w terminie oraz dopuszcza do przetargu Oferentów, których oferty spełniają warunki, o których mowa w § 15 ust. 2.
2. Komisja dokonuje oceny i wyboru ofert, kierując się następującymi kryteriami:
  - 1) deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) deklarowaną wysokością nakładów remontowych na poprawienie stanu technicznego oraz na podniesienie standardu lokalu,
  - 3) profilem działalności jaka ma być prowadzona w lokalu.
3. Deklarowana stawka czynszowa stanowi kryterium podstawowe, przy czym przy równych stawkach czynszowych o wyborze oferty decydują kryteria wymienione w ust. 2 wg kolejności tam ustalonej.

## § 17

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.



2. Przetarg uznaje się za ukończony 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 spełnia warunków przetargu.
3. Oferent, którego oferta została wybrana, winien zawrzeć umowę najmu w miejscu wskazanym przez Organizatora w terminie 6 dni kalendarzowych, licząc od dnia otrzymania powiadomienia o nabyciu prawa do zawarcia umowy najmu, pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal. W przypadku, gdy Oferent wnosi o zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, 6 dniowy termin biegnie od dnia wejścia w życie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, o którym mowa w § 29 ust. 2.
4. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 3, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z Oferentem, którego oferta została wybrana, Wynajmujący może zawrzeć umowę na najem lokalu z Oferentem, który zaproponował drugą, co do wielkości stawkę. Termin zawarcia umowy z takim Oferentem upływa w 6 dniu licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy.
5. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Prezydenta Miasta Krakowa. Postępowanie wyjaśniające przeprowadza Dyrektor Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.

#### § 18

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce przetargu,
  - 2) rodzaj przetargu,
  - 3) adresy lokali użytkowych, na które przeprowadzany był przetarg,
  - 4) liczbę ofert złożonych i dopuszczonych do przetargu,
  - 5) dane Oferentów w kolejności wyboru przez Komisję.
2. Komisja przekazuje protokół do wiadomości Dyrektorowi Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.

#### § 19

W odniesieniu do poszczególnych aukcji/przetargów Organizator może wprowadzić inne zasady, nie ujęte niniejszym zarządzeniem.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **REGULAMIN POSTĘPOWANIA W PRZYPADKU WYNAJMU LOKALU W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM**

#### § 20

1. W trybie bezprzetargowym może być wynajęty lokal, który był dwukrotnie przeznaczony do wynajęcia w trybie aukcji oraz nie znajdujący się w strefach charakteryzujących się szczególnie korzystnymi warunkami do prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia, po uzyskaniu opinii właściwej komisji Rady Miasta Krakowa.

#### § 21

1. Postępowanie w sprawie wynajmu lokalu w trybie bezprzetargowym przeprowadza Organizator.
2. Ustala się stawkę czynszu netto za najem lokalu w trybie bezprzetargowym w wysokości nie niższej niż 4,59 zł. Stawka ta podlegać będzie waloryzacji dokonywanej narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
3. Czynsz netto za najem lokalu wynajętego w trybie bezprzetargowym nie może być niższy niż koszty eksploatacyjne.
4. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości, poprzez:
  - 1) wywieszenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy Placu Wszystkich Świętych 3/4 w Krakowie przez okres 21 dni,
  - 2) wywieszenie go na tablicy ogłoszeń Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie przy ul. Rakowickiej 41 w Krakowie przez okres 21 dni,
  - 3) zamieszczenie go na stronie internetowej Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie [www.zck-krakow.pl](http://www.zck-krakow.pl) przez okres 21 dni,
5. W wykazie, o którym mowa powyżej, określa się odpowiednio adres lokalu, jego powierzchnię, informację o przeznaczeniu lokalu, przepisy prawa określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych w Krakowie oraz inne dane uznane przez Organizatora za istotne.

#### § 22

1. Wniosek o najem lokalu w trybie bezprzetargowym należy składać u Organizatora.
2. Wnioskodawca obowiązany 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, określającej 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 zamieszkania/siedziby,
  - 4) zaświadczenie Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z zapłatą podatków i należności właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz miejsca zamieszkania/siedziby,
  - 5) oświadczenie o nie zaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomości stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków,
  - 6) informację o ilości zrzeszonych członków lub osób zatrudnionych oraz liczbie osób objętych działaniem Wnioskodawcy,
  - 7) informację o planowanym sposobie wykorzystania lokalu,

- 8) oświadczenie o nieprowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczeniu całego dochodu z takiej działalności na cele statutowe oraz oświadczenie o nie prowadzeniu 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 finansowe składane w Urzędzie Statystycznym, względnie pisemne oświadczenie o braku obowiązku sporządzania i przedkładania tych sprawozdań z równoczesnym podaniem podstawy prawnej zwalniającej Wnioskodawcę z tego obowiązku.
- 10) dokumenty potwierdzające merytoryczną działalność Wnioskodawcy za okres dwóch ostatnich lat, przed datą złożenia wniosku, o którym mowa powyżej.

### § 23

Dokumenty oraz zaświadczenia wymienione w § 22 ust. 2 pkt. 1, 3, 4 uznaje się za ważne, jeżeli zostały wydane nie wcześniej niż 14 dni przed dniem złożenia wniosku.

### §24

1. Lokal może być wynajęty w trybie bezprzetargowym na jedną z niżej wymienionych działalności non profit:
  - 1) charytatywna,
  - 2) opiekuńcza,
  - 3) kulturalna,
  - 4) lecznicza
  - 5) oświatowa,
  - 6) wychowawcza,
  - 7) sportowa
  - 8) szczególnie pożyteczna dla Gminy Miejskiej Kraków i służąca promocji Gminy Miejskiej Kraków.
2. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, również w celu:
  - 1) prowadzenia biura poselskiego dla posłów w Okręgu Wyborczym nr 13 z siedzibą w Krakowie lub biura senatorskiego dla senatorów wybranych w Okręgu Wyborczym nr 12 z siedzibą w Krakowie.
  - 2) prowadzenia w nim działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy w szczególności działalności mającej charakter pomocy społecznej ( w tym prowadzenia ośrodków i zakładów opiekuńczych itp.) oraz dotyczącej edukacji i kultury ( instytucje kultury, ochrony zabytków itp.) ochrony zdrowia, pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności.
3. Wynajęcie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na działalność wymienioną w ust. 1 pkt 1-7 może nastąpić tylko na rzecz podmiotu, który prowadzi co najmniej jedną z tych działalności od dwóch lat, licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Bezprzetargowy tryb najmu lokalu nie ma zastosowania dla Wnioskodawcy, który:
  - 1) zajmuje lokal użytkowy bez tytułu prawnego,
  - 2) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego,

- 3) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz gminy właściwej dla miejsca prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
- 4) pozostaje w zwłoce 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,
- 6) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 854 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 1991 r. Nr 55, poz. 235 z późn. zm.).

## §25

1. Organizator po stwierdzeniu, że Wnioskodawca spełnia warunki określone powyżej:
  - 1) Występuje do Wydziału Spraw Społecznych względnie innej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa o zaopiniowanie wniosku o najem lokalu w trybie bezprzetargowym.
  - 2) Przygotowuje listę lokali, które mogą zostać wynajęte w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem zasady, że lokal był dwukrotnie umieszczony na liście lokali przeznaczonej do wynajęcia w trybie aukcji.
  - 3) Przedstawia Wnioskodawcy przygotowaną listę lokali użytkowych, które mogą zostać wynajęte w trybie bezprzetargowym. Wnioskodawca dokonuje spośród niej wyboru lokalu użytkowego, którym jest zainteresowany w przedmiocie najmu.
  - 4) Przekazuje kompletny wniosek do konsultacji Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa, po uzyskaniu pisemnego stanowiska Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Krakowa, względnie innej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Krakowa właściwej dla merytorycznej działalności Wnioskodawcy wraz z propozycją lokalu wybranego przez Wnioskodawcę z listy lokali, które mogą zostać wynajęte w trybie bezprzetargowym.
  - 5) Po pozytywnej ocenie właściwego Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa wniosek za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa jest kierowany do właściwej Komisji celem uzyskania opinii.
  - 6) Po uzyskaniu opinii, o której mowa w pkt. 5 Prezydent Miasta Krakowa podejmuje w drodze zarządzenia decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym.
  - 7) Organizator umieszcza informację o zamiarze wynajęcia lokalu użytkowego 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 zapisem § 21.
  - 8) 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 zawarcia umowy najmu na ten lokal oraz możliwości wnioskowania o najem lokalu w trybie bezprzetargowym przez okres 2 lat licząc od dnia, w którym upłynął termin do zawarcia umowy.
  - 9) Jeżeli w okresie 2 lat, licząc od daty złożenia skompletowanego wniosku o przydzielenie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym, Wnioskodawca nie dokona wyboru lokalu, winien on złożyć nowy wniosek o przydzielenie lokalu w trybie bezprzetargowym uzupełniony o dokumenty i zaświadczenia wymagane obowiązującymi w danym czasie regulacjami prawnymi.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **NAJEM LOKALU NA CZAS OZNACZONY DO 3 LAT**

#### **§ 26**

1. Umowa najmu lokalu na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata może zostać zawarta z osobą fizyczną, prawną, bądź jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, świadcząca na rzecz Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie usługi bezpośrednio związane z utrzymaniem cmentarzy, a szczególności:
  - 1) usługi porządkowe,
  - 2) usługi ochrony mienia,
  - 3) usługi związane z pielęgnacją zieleni,
  - 4) usługi konserwacyjne,
  - 5) usługi budowlane.
2. Lokal wynajęty w trybie opisanym w ust. 1 winien być przeznaczony na cele bezpośrednio związane ze świadczoną na rzecz Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie usługą, a w szczególności na pomieszczenia socjalne i magazynowe.

#### **§ 27**

Stawka czynszowa netto zaproponowana przez przyszłego najemcę nie może być niższa niż stawka określona w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju deklarowanej działalności.

#### **§ 28**

Przepisy paragrafów 3 – 25 nie mają zastosowania.

## **ROZDZIAŁ V**

### **ISTOTNE WARUNKI UMOWY NAJMU**

#### **§ 29**

1. Umowę najmu lokalu zawiera się:
  - 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
  - 2) na wniosek przyszłego Najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata
  - 3) na wniosek przyszłego Najemcy na czas oznaczony do 3 lat
  - 4) na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.
2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4 podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu:
  - 1) postanowień planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku jego braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) wielkości nakładów, które wnioskodawca wydatkował lub deklaruje ponieść na sfinansowanie robót w lokalu, polepszających jego stan techniczny i podnoszący standard,

- 3) interesu Gminy Miejskiej Kraków.
3. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 podejmuje Dyrektor Zarządu Cmentarzy Komunalnych w oparciu o zasady określone w § 26 - 28.
4. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu obowiązana jest przed dniem jej zawarcia:
  - 1) 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 wpisane do ewidencji każdego współnika,
  - 2) dostarczyć Wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu 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 nie zaleganiu z zapłatą należności wynikających z zawartych umów lub naliczanych z tytułu bezumownego użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomości stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków, a w przypadku zawartego porozumienia w sprawie ratalnej spłaty wierzytelności związanej z najmem lokalu użytkowego, oświadczenie podmiotu z którym zawarte jest porozumienie prawidłowym wywiązywaniu się z jego postanowień,
  - 4) do wpłacenia kaucji nie podlegającej oprocentowaniu w wysokości 300% czynszu netto, która w przypadku nie uiszczenia przez najemcę należności wynikających z zawartej umowy, zaliczona zostanie przez Wynajmującego na poczet powstałych zaległości.
5. Zmiana funkcji lokalu w całości lub w części jest niedopuszczalna.
6. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

## § 30

### CZYN SZ I OPŁATY

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania czynszu za najem lokalu z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego).
2. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
3. Czynsz netto za najem lokalu użytkowego nie może być niższy niż koszty eksploatacyjne.
4. Stawka czynszowa netto będzie podlegać waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
5. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszowej netto, o której mowa w ust. 4 może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.
6. Oprócz czynszu za najem lokalu Najemca zobowiązany jest uiszczać:
  - 1) opłaty niezależne od właściciela, w wysokości poniesionej przez Wynajmującego i określonej każdorazowo w fakturze VAT,

- 2) podatek od nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. podatkach i opłatach lokalnych ( tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 121 poz. 844 z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.

## § 31

### KAUCJA

1. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona na poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
2. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 29 ust. 4 pkt 4 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego.
3. Z chwilą zwrotu lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona najemcy.

## § 32

### BIEŻĄCE REMONTY I NAPRAWY LOKALU

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) naprawy tynków ścian i sufitów,
  - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
  - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
  - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
  - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu użytkowym, jak również wymiany tych mebli,
  - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
  - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
  - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
  - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
  - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

- 3) utrzymania lokalu użytkowego i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.

### § 33

#### **REMONTY I ULEPSZENIA LOKALU**

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenie w lokalu. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w § 32 pkt 1.
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.
3. W przypadku dokonania remontu lub ulepszenia z wyjątkiem prac remontowych określonych w § 32 pkt 1 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia o stwierdzeniu przez Wynajmującego wykonania remontu lub ulepszenia bez jego zgody, kary umownej w wysokości 100% czynszu brutto.

### § 34

#### **WYPOWIEDZENIE UMOWY**

1. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
  - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - 2) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych ust. 3,
  - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
  - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
  - 2) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych ust. 3,
  - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia Najemcy z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8 i 9 wypowiada umowę najmu, jeżeli Najemca:
  - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto i/lub opłat za świadczenia dodatkowe,
  - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
  - 3) zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
  - 4) prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w umowie,
  - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
  - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniął Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia



- porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców,
- 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu z wyjątkiem prac remontowych określonych w § 32 pkt 1,
  - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 33 ust. 1,
  - 9) nie wykonuje w lokalu prac, o których mowa w § 32 pkt 1, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych prac,
  - 10) w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 29 ust. 4 pkt 4,
  - 11) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
4. Postanowienia ust. 3 pkt 9 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym oraz nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.
  5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do kary umownej w wysokości 3 miesięcznego czynszu.
  6. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 i 4, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
  7. Nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 6, daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
  8. Używanie lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę/użytkownika.
  9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, bezumowny użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia z góry do dnia 10 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
    - 1) odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu, jednak nie mniej niż 200 % czynszu brutto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto wynikających z załącznika nr 1 do niniejszego zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu.
    - 2) opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 30 ust. 6.
  10. Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.
  11. Przy zachowaniu postanowień § 33, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym.
  12. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 11 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.

## § 35

### PODNAJEM

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, z zastrzeżeniem ust. 4, może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, wynajętego w trybie aukcji/przetargu.
3. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu w całości lub części.
4. Dopuszcza się wyrażenie zgody na podnajem 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 ww. osoby.
5. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu w zakresie określonym w ust. 2 lub ust. 4 wymaga podpisania stosownego aneksu do umowy najmu.
6. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Wynajmującemu nowej umowy podnajmu lub innej skutkującej podnajmem (sponsoringu, świadczenia usług marketingowych administracyjnych i innych nie nazwanych) lokalu lub jego części zawieranej z tym samym lub innym podnajemcą, celem zawarcia aneksu do umowy najmu, o którym mowa w ust. 5, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. W odniesieniu do Najemców, którzy uzyskali lokal w wyniku aukcji, stawka czynszowa netto, ustalana przez Najemcę dla podnajemcy nie może być niższa od stawki czynszowej netto obowiązującej Najemcę, niższa niż 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości określonej w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę.
8. W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal w wyniku przetargu, stawka czynszowa netto, obowiązująca podnajemcę nie może być niższa niż 150 % wysokości stawki czynszowej netto obowiązującej Najemcę, niezależnie od rodzaju działalności prowadzonej przez podnajemcę.
9. Najemca zobowiązany jest do odprowadzania na rachunek Wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu. Do przychodu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zalicza się wszelkie przychody Najemcy, w szczególności podnajmu, sponsoringu, świadczenia usług marketingowych, administracyjnych i innych nie nazwanych.

## §36

### ZMIANA DZIAŁALNOŚCI

1. Dopuszcza się możliwość zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu.
2. Zmiana rodzaju działalności wymaga uzyskania zgody Wynajmującego i podpisania stosownego aneksu do umowy najmu lokalu.

## §37

### **DOPISANIE WSPÓLNAJEMCY**

1. Upoważnia się Wynajmującego do wyrażenia zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy, osób najbliższych Najemcy z chwilą udokumentowania pokrewieństwa/powinowactwa oraz pod warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru/ewidencji uprawniającej do prowadzenia działalności o profilu zgodnym z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu. Osobą najbliższą Najemcy jest małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, powinowaty w tej samej linii lub stopniu, osoba pozostająca w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoba pozostająca we wspólnym pożyciu.
2. Dopisanie współnajemcy do umowy najmu lokalu następuje w drodze aneksu.

## § 38

### **OBNIŻENIE STAWKI CZYNSZOWEJ NETTO**

1. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych:
  - 1) w okresie od dnia podpisania umowy najmu lokalu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych,
  - 2) przez okres wykonywania przez siebie remontu lub ulepszeń lokalu, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
2. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej netto w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.
3. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto w wysokości kosztów eksploatacyjnych przez okres, o którym mowa w ust. 1 i 2 najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz wg stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.

## § 39

### **PONOWNE ZAWARCIE UMOWY NAJMU**

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania umowy najmu było zadłużenie Najemcy, a użytkownik zajmując 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 tym paragrafie, przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego ostatniej wpłaty stanowiącej o przedmiotowej spłacie.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku prowadzonej działalności naruszane są/były zasady współzycia społecznego oraz jeżeli jest to zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy Miejskiej Kraków.

**ROZDZIAŁ V**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 40

Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w drodze zarządzenia o wynajęciu lokalu w trybie aukcji celowej na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.

§ 41

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

§ 42

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Cmentarzy Komunalnych w Krakowie.

§ 43

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Załącznik nr 1  
do zarządzenia Nr  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia

**STAWKI CZYNSZOWE NETTO ZA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH  
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW  
WYNAJMOWANYCH PRZEZ ZARZĄD CMENTARZY KOMUNALNYCH W KRAKOWIE**

<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu użytkowym</b>	<b>Miesięczna stawka czynszu netto w PLN za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu</b>
1.	Sprzedaż art. przemysłowych i usług, w szczególności usługi pogrzebowe, kwaciarnie.	<b>14,40</b>
2.	Sprzedaż artykułów spożywczych, gastronomia.	<b>12,70</b>
3.	Hurtownia, skład, w którym nie prowadzi się sprzedaży. Pomieszczenia socjalne (szatnie, sanitariaty).	<b>7,20</b>
4.	Magazyn (skład), w którym nie prowadzi się sprzedaży.	<b>5,40</b>
5.	Garaż	<b>4,59</b>
6.	Działalność jednostek samorządu terytorialnego.	<b>4,59</b>
7.	Działalność nieodpłatna oraz polegająca na pomocy społecznej.	<b>4,59</b>

Określone powyżej stawki podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS, począwszy od lutego 2009 roku.