Magiczny Kraków

Kraków przygotowuje zmiany zasad najmu lokali użytkowych

2026-04-24

Nowe przepisy mają uprościć procedury najmu, by lepiej odpowiedzieć na potrzeby przedsiębiorców i organizacji pozarządowych oraz wzmocnić potencjał wykorzystania miejskich lokali. Zapowiadane działania są wynikiem rozmów, jakie miasto prowadziło z przedstawicielami NGO i przedsiębiorcami.

Rzeczywistość gospodarcza i społeczna się zmienia, a zasady najmu miejskich lokali użytkowych muszą za nią nadążać. Celem nowych regulacji jest przede wszystkim uproszczenie procedur, dostosowanie warunków do aktualnych potrzeb najemców oraz zwiększenie efektywności wykorzystania miejskich lokali. Równie ważne jest wzmocnienie wsparcia dla organizacji pozarządowych i przedsiębiorców z branż chronionych i zanikających, a także ochrona lokali „kultowych", które na stałe wpisały się w tożsamość Krakowa. Nowe przepisy mają też wprowadzić większą stabilność najmu i transparentność w obowiązujących regulacjach.

Wygodne terminy, wydłużony okres obniżonego czynszu

Jedną z kluczowych zmian jest uproszczenie całego procesu wynajmu. Termin na dostarczenie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy najmu wydłuży się z obecnych 6, aż do 14 dni, a termin dostarczenia dokumentów dotyczących zabezpieczenia umowy po jej zawarciu – z 14 aż do maksymalnie 60 dni.

Istotna zmiana dotyczy też remontów: okres obniżonego czynszu na czas remontu po wynajęciu lokalu, zostanie wydłużony z obecnych 90 dni do nawet 9 miesięcy, w zależności od zakresu robót i wymaganych uzgodnień. Nowe przepisy wprowadzają możliwość czasowego obniżenia czynszu dla najemców, których działalność wpisała się w tożsamość miasta, tzw. lokale kultowe. Przewidziano też wsparcie dla tych, którzy znaleźli się czasowo w trudnej sytuacji losowej, tak, by mogli dalej działać i prowadzić swoją firmę lub organizację.

Co zyskają najemcy?

Nowe regulacje wprowadzą szereg ułatwień dla wynajmujących lub planujących wynajem lokali użytkowych z zasobów miejskich. Wszyscy najemcy, niezależnie od formy i rodzaju prowadzonej działalności, zyskają:

- zwolnienie z waloryzacji czynszu w pierwszym okresie najmu
- możliwość obniżenia czynszu w przypadkach losowych – co ma na celu wsparcie najemców, którzy czasowo znaleźli się w trudnej sytuacji z uwagi na nie przewidziane wydarzenie – tak, aby mogli dalej działać i prowadzić swoją firmę lub organizację
- dłuższe i efektywniejsze ulgi remontowe – okres obniżonego czynszu na czas remontu po wynajęciu lokalu, zostanie wydłużony z obecnych 90 dni do nawet 9 miesięcy, w zależności od zakresu robót i wymaganych uzgodnień.

Korzyści dla przedsiębiorców:

- możliwość wynajmu wybranych lokali wyłącznie przez przedsiębiorców z branż chronionych i zanikających – to powinno przyczynić się do zwiększenia dostępności lokali miejskich dla tych podmiotów
- obniżenie kaucji dla przedsiębiorców z branż chronionych i zanikających, z obecnej 3-krotności miesięcznego czynszu do wysokości 1-miesięcznego czynszu – obniżenie „progu wejścia” przy rozpoczynaniu najmu lokalu z zasobów miejskich
- mechanizmy ochrony „lokali kultowych” poprzez możliwość czasowej obniżki czynszu najmu – wsparcie przedsiębiorców prowadzących długoletnią działalność, która wpisała się w pejzaż miasta lub lokalnej społeczności.

Korzyści dla organizacji pozarządowych:

- możliwość wynajmu wybranych lokali wyłącznie przez NGO – to powinno przyczynić się do zwiększenia dostępności lokali miejskich dla tych podmiotów
- obniżenie kaucji za najem lokalu z obecnej 3-krotności miesięcznego czynszu do 1- miesięcznego czynszu – obniżenie „progu wejścia” przy rozpoczynaniu najmu lokalu z zasobów miejskich przez organizacje pozarządowe
- nowe elastyczne formy podnajmu i udostępniania lokali pomiędzy różnymi organizacjami pozarządowymi, co ma na celu poprawę wykorzystania istniejącej bazy lokalowej i otwarcie możliwości wieloaspektowej współpracy pomiędzy organizacjami pozarządowymi
- wprowadzenie preferencyjnych warunków najmu dla Podmiotów Ekonomii Społecznej, mających status przedsiębiorstwa społecznego

Korzyści dla osób, które nie prowadzą działalności gospodarczej, a chcą wynająć np. garaże lub miejsca postojowe:

- prostsze procedury przy wynajmie
- minimalne wymogi formalne przy zawarciu umowy najmu (oświadczenia zamiast zaświadczeń)
- uproszczony wzór umowy najmu.

Krakowskie Forum Lokalowe, czyli konsultacje i wspólne działania

Zmiany są efektem szerokich konsultacji z przedsiębiorcami i organizacjami pozarządowymi. W 2025 roku, z inicjatywy Prezydenta Miasta Krakowa, powołano Krakowskie Forum Lokalowe – ciało doradczo-konsultacyjne pod przewodnictwem Artura Buszka, pełnomocnika prezydenta Krakowa ds. organizacji pozarządowych. W jego skład weszli przedstawiciele komisji dialogu obywatelskiego, członkowie Krakowskiej Rady Działalności Pożytku Publicznego oraz NGO wybrane w otwartym naborze, a także radni miejscy i przedstawiciele administracji miejskiej. Od września do grudnia 2025 roku forum pracowało nad propozycjami zmian polityki lokalowej, zasadami przejrzystego najmu i mechanizmami współpracy między trzecim sektorem, a samorządem. Wstępny projekt nowych przepisów przedstawiony w grudniu 2025 r. spotkał się z pozytywnym przyjęciem członków Krakowskiego Forum Lokalowego. Konsultacje z przedsiębiorcami odbyły się m.in. podczas spotkania Porozumienia na Rzecz Rozwoju Przedsiębiorczości w Krakowie (wrzesień 2025 r.) oraz konferencji

„Jak rozwinąć firmę z pomocą krakowskich instytucji?” zorganizowanej we współpracy z Krakowskim Parkiem Technologicznym (styczeń 2026 r.).

Etapy wdrożenia nowych przepisów

Nowe przepisy wejdą w życie w dwóch krokach – wynika to z ustawowego podziału kompetencji pomiędzy organami miasta. W pierwszym etapie planowane jest przyjęcie przez Radę Miasta Krakowa nowej uchwały określającej główne kierunki i ogólne zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność gminy. Projekt tej uchwały jest teraz przedmiotem konsultacji społecznych. W drugim etapie prezydent Krakowa, na podstawie przyjętej uchwały, będzie mógł wydać zarządzenie zawierające szczegółowe rozwiązania i przepisy wykonawcze.

Projekt uchwały rady Miasta Krakowa jest już gotowy. Trwają właśnie konsultacje społeczne (3–24 kwietnia) dotyczące tego projektu – to dobry moment, by zapoznać się z dokumentem i wyrazić swoją opinię. Szczegóły znajdziesz na **stronie internetowej Krakowa**. Pierwsze czytanie projektu uchwały na sesji Rady Miasta Krakowa jest przewidziane na 20 maja.

Kraków partnerem dla wynajmujących miejskie lokale

Obowiązujące przepisy dotyczące wynajmu miejskich lokali użytkowych pochodzą z 2008 roku. Od tamtej pory miasto, przedsiębiorcy i organizacje pozarządowe bardzo się zmieniły. Stare regulacje przestały nadążać za rzeczywistością i odpowiadać na wszystkie aktualne potrzeby. Nowe zasady najmu miejskich lokali użytkowych to nie tylko techniczna korekta przepisów. To sygnał, że Kraków chce być partnerem dla tych, którzy w miejskich lokalach prowadzą lub chcą prowadzić swoją działalność. Dla wielu przedsiębiorców i organizacji lokal użytkowy to coś więcej niż tylko adres: to miejsce pracy, spotkań i działalności – to drugi dom.