Magiczny Kraków

Jakie będą nowe zasady wynajmu miejskich lokali użytkowych?

2026-06-27

Rada Miasta Krakowa pracuje nad nową uchwałą regulującą zasady wynajmowania gminnych lokali użytkowych. Projekt zastąpi przepisy obowiązujące od 2008 roku i wprowadzi rozwiązania dostosowane do aktualnych potrzeb najemców, przedsiębiorców oraz organizacji pozarządowych. Nowe przepisy mają wejść w życie 1 września.

Projekt uchwały wprowadza kilka nowych istotnych mechanizmów w zakresie gospodarowania miejskim zasobem lokali użytkowych:

- ochronę miejsc, które w wyniku długoletniej działalności wpisały się w tożsamość Krakowa poprzez możliwość czasowego obniżenia czynszu dla takich lokali
- wsparcie w trudnych sytuacjach losowych poprzez możliwość czasowego obniżenia czynszu dla najemców, którzy wskutek wypadku lub choroby muszą czasowo zawiesić działalność
- pierwszeństwo dla NGO oraz branż chronionych i zanikających – w dwóch pierwszych przetargach prawo pierwszeństwa wynajmu wybranych lokali przysługiwać będzie organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność statutową oraz przedsiębiorcom z sektorów branż chronionych i zanikających.

Co pozostaje bez zmian?

Nowa uchwała zachowuje kluczowe, sprawdzone rozwiązania obowiązujące w dotychczasowym systemie najmu. Nadal podstawową formą wynajmu miejskich lokali użytkowych będzie tryb przetargowy, a umowy najmu co do zasady będą zawierane na czas nieoznaczony. Utrzymane zostają również mechanizmy obniżek czynszu, m.in. w sytuacjach związanych z utrudnieniami niezależnymi od najemców – takich jak remont ulicy, przy której znajduje się lokal, prace prowadzone w budynku czy okres od wynajęcia lokalu do rozpoczęcia działalności. Bez zmian pozostaje także możliwość organizowania przetargów celowych dla konkretnych rodzajów działalności, co pozwala miastu kształtować funkcje usługowe w poszczególnych częściach Krakowa.

Zaczęło się od dialogu z przedsiębiorcami i NGO

Nowe przepisy wypracowano w dialogu i współpracy z krakowskim środowiskiem biznesowym i trzecim sektorem. Kluczową rolę odegrało Krakowskie Forum Lokalowe, czyli organ doradczo-konsultacyjny działające pod przewodnictwem pełnomocnika prezydenta ds. organizacji pozarządowych – w ramach którego w latach 2025–2026 odbyły się liczne spotkania robocze. Projekt uchwały przeszedł również konsultacje społeczne (3–24 kwietnia) i uzyskał pozytywną opinię Krakowskiej Rady Działalności Pożytku Publicznego.

Nowe przepisy będą składać się z dwóch dokumentów. Uchwała Rady Miasta Krakowa określi ogólne zasady wynajmu. Szczegółowe procedury, warunki umów, minimalne stawki czynszowe oraz zasady stosowania obniżek czynszu zostaną opisane w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa, wydanym na podstawie nowej uchwały. Taki podział wynika z ustawowego podziału kompetencji

między organami gminy. Rada Miasta określa zasady wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3trzy lata lub na czas nieoznaczony, natomiast gospodarowanie mieniem komunalnym pozostaje w kompetencji Prezydenta Miasta Krakowa.

Obowiązująca uchwała Nr XXXIV/445/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lutego 2008 r. straciła częściowo moc prawną w wyniku orzeczeń sądów administracyjnych. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2021 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził nieważność jej części – w zakresie dotyczącym trybu bezprzetargowego najmu lokali. Skarga kasacyjna od tego wyroku została oddalona przez Naczelny Sąd Administracyjny we wrześniu 2024 r. Niezależnie od kwestii prawnych, przepisy sprzed prawie dwudziestu lat przestały już częściowo odpowiadać aktualnym realiom społeczno-gospodarczym funkcjonowania miejskiego zasobu lokalowego.