

# Program „Lokal dla organizacji pozarządowych”

**I.** Program przeznaczony jest dla organizacji pozarządowych, chcących prowadzić w komunalnym lokalu użytkowym działalność statutową.

**II.** Wykaz lokali użytkowych objętych programem stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.

ZKZL Sp. z o.o. informuje, że wykaz lokali użytkowych objętych programem może ulec zmianie. Spółka może zwiększyć ilość lokali objętych programem w zależności od poziomu zainteresowania ofertą, zastrzega sobie również możliwość wycofania konkretnego lokalu z programu.

**III.** Warunki najmu lokali użytkowych w ramach programu:

- umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony do 3 lat lub na wniosek wnioskodawcy na czas nieoznaczony z okresem wypowiedzenia, z wyłączeniem przypadków wskazanych w wykazie (ostateczną decyzję co do okresu zawarcia umowy podejmie Zarząd Spółki ZKZL Sp. z o.o.),

- stawka czynszu za najem lokalu użytkowego wynosić będzie od 1,00 zł do maksymalnie 3,00 zł/1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu (wraz z przynależnościami) + VAT miesięcznie, stawka podlegać będzie w okresie trwania umowy najmu waloryzacji w okresach rocznych wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni, zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od marca do lutego następnego roku, stawka będzie ustalana przez Wynajmującego indywidualnie dla danego lokalu w zależności od położenia i stanu technicznego lokalu,

- koszty związane z utrzymaniem lokalu i dodatkowymi świadczeniami uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego obciążają Najemcę (tj. koszty zaliczek na fundusze Wspólnot Mieszkaniowych budynków, w których położony jest lokal, koszty zarządzania, koszty obsługi technicznej w budynkach komunalnych, wartość podatku od nieruchomości, koszt ubezpieczenia, ochronę obiektu, koszt wywozu nieczystości płynnych, c.o., opłat za ciepłą i zimną wodę, opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi, koszty energii elektrycznej itp.),

- w przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy przed upływem okresu trwania umowy, a także w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania prac w wyznaczonym terminie, wskazanych w umowie, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej stanowiącej równowartość 3 – miesięcznego czynszu rynkowego brutto; w przypadku wykonania przez Najemcę prac remontowo-budowlanych

kara, o której mowa wyżej, umniejszona zostanie do wysokości niepokrytej nakładami remontowymi,

- obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności cięży na Najemcy. W czasie oczekiwania na ww. dokumenty, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu,

- Najemca zobowiązany będzie do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo-budowlanych oraz mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Nakłady remontowo-budowlane i ulepszenia, o których mowa wyżej stają się własnością Miasta Poznania, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu wartości poniesionych nakładów w trakcie trwania najmu, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu, zarówno względem Wynajmującego jak i Miasta Poznania. Najemca zobowiązany jest do wykonywania prac remontowo-budowlanych zgodnie z Prawem Budowlanym, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia, po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń,

Proponowany maksymalny czas remontu lokalu: 6 miesięcy.

- w przypadku budynków zabytkowych lub leżących w strefie ochrony konserwatorskiej, w przypadku niektórych prac remontowych wymagane będzie uzgodnienie projektu z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania i uzyskanie akceptacji projektu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (szczegółowych informacji udzieli Wynajmujący lokalu). W odniesieniu do prac remontowych nie ma zgody na wymianę zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej na PCV. Negatywnie opiniowane będą także zamierzenia pomalowania elewacji w sposób niespójny z całością elewacji czy obłożenia płytkami ceramicznymi. Ewentualne zgody w ww. kwestiach będą wydawane pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia zakresu prac i projektów z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków,

- ewentualna zmiana przeznaczenia części lokalu (np. na cele gastronomiczne) następuje na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy; zmiana przeznaczenia oraz prace remontowo-budowlane z tym związane wymagają uprzedniego zgłoszenia w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania – szczegółowe informacje w WUiA UMP oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa, w tym zgody Wspólnoty Mieszkaniowej jeżeli budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, stanowi jej własność,

- obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości za wynajmowane powierzchnie leży po stronie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Wzór umowy najmu stanowi **załącznik nr 2** do regulaminu. Wzór zostanie stosownie zmodyfikowany zgodnie z założeniami programu oraz ustalonymi warunkami najmu.

#### **IV. Warunki pozytywnego rozpatrzenia wniosku o najem:**

1. uzyskanie pozytywnej opinii wydziału merytorycznego Urzędu Miasta Poznania w zakresie złożonego wniosku o najem lokalu (wraz z akceptacją programu działań),
2. składając wniosek, zainteresowany podmiot nie może zalegać z opłatami w tym z czynszem za najem lokalu użytkowego, mieszkalnego lub za najem gruntu - wynajmowanych od Miasta Poznania względnie ZKZL sp. z o.o., pod rygorem odrzucenia wniosku.

#### **V. Wniosek o zawarcie umowy najmu w ramach programu winien zawierać:**

- 1). dane wnioskodawcy – nazwę podmiotu, adres, nr telefonu, informację o aktualnym dokumencie na podstawie, którego prowadzona jest działalność, numer z Krajowego Rejestru Sądowego;
- 2). szczegółowe sprecyzowanie rodzaju planowanej działalności, która będzie prowadzona w lokalu wraz z propozycją programu oraz opisem dotychczas prowadzonej działalności;
- 3). oczekiwany przez wnioskodawcę poziom czynszu netto z tytułu najmu lokalu i ewentualnie oczekiwany okres zwolnienia z płatności czynszu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu;
- 4). informację o wynajmowanych lokalach i gruntach od Miasta Poznania czy ZKZL sp. z o.o. oraz oświadczenie o niezaleganiu w opłatach za korzystanie z nich,
- 5). proponowany czas zawarcia umowy najmu;
- 6). oświadczenie wnioskodawcy o zapoznaniu się z stanem technicznym lokalu;
- 7). szacunkowe nakłady netto, z uwzględnieniem i wyszczególnieniem zakresu prac wskazanych przez ZKZL sp. z o.o., stanowiących obowiązek Najemcy oraz dodatkowych prac również wynikających z planowanej adaptacji lokalu do potrzeb własnych Najemcy, ze wskazaniem terminu wykonania prac;
- 8). oświadczenie odn. ochrony danych osobowych zgodnie z pkt VII niniejszego regulaminu.

Wnioski pisemne na najem lokalu można składać w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu /dalej ZKZL sp. z o.o./ ul. Jana Matejki 57, pok. nr 1 (Punkt Obsługi Klienta), **w terminie do dnia 31.08.2017 r. do godz. 15<sup>30</sup>** w zamkniętej kopercie oznaczonej adresem lokalu.

Wniosek winien być podpisany przez osobę upoważnioną. Wniosek złożony przez osoby nieuprawnione podlega odrzuceniu.

Przystępujący do programu mogą złożyć kilka wniosków na lokale objęte programem.

W przypadku zbieżności ofert pod względem finansowym, rozstrzygająca będzie decyzja właściwego merytorycznie wydziału Urzędu Miasta Poznania.

#### VI. Zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego:

- 1) przedłożenie u Wynajmującego oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku organizacji ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że osoba ta nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych;
- 2) według wyboru Najemcy:
  - a) złożenie u Wynajmującego przed podpisaniem umowy weksła in blanco, poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków (podpis małżonka w przypadku gdy wystawcą weksła jest osoba fizyczna) wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksła oraz tryb i warunki domagania się zapłaty weksła,  
**lub**
  - b) przedłożenie przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy sporządzonego na jego koszt aktu notarialnego, w którym Najemca złoży oświadczenie o poddaniu się rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego;
- 3) (przed podpisaniem umowy):
  - a) wpłacenia na rachunek bankowy Wynajmującego **kaucji** o wartości 1 - miesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności wobec Wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu. Kaucja podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację,
- 4) w przypadku umowy na czas oznaczony - Najemca zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy aktu notarialnego, w którym Najemca podda się rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) i który obejmować będzie obowiązek wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy;

5) w przypadku, gdy miesięczna kwota netto czynszu z tytułu najmu wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu będzie niższa od kwoty 750,00 zł, jedynym zabezpieczeniem roszczeń Wynajmującego będzie złożenie na rachunku bankowym Wynajmującego kaucji o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności wobec Wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu. Kaucja podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. W przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony ma również tutaj zastosowanie pkt 4) odnośnie aktu na wydanie.

**VII.** Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. działając na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2135, 2281, z 2016 r. poz. 195, z późn. zm.) informuje, że:

- dane osobowe są zbierane i przetwarzane wyłącznie w postępowaniu dotyczącym najmu,
- dane osobowe mogą być udostępniane zarządcy obiektu i miejskim jednostkom organizacyjnym uczestniczącym w procedurze najmu,
- osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wglądu do zebranych danych i ich poprawiania.

Podmioty przystępujące do programu winny złożyć oświadczenie, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania w zakresie najmu.

**VIII.** Obejrzenie lokalu możliwe jest po uprzednim telefonicznym zgłoszeniu się do Zarządcy lokalu właściwego dla miejsca położenia lokalu (zgodnie z wykazem) lub zgłoszeniu terminu na oględziny lokalu w Dziale Lokali Użytkowych ZKZL Sp. z o.o. pod nr tel.: 61 869-48-81, -84,-45, tel. kom.: 664-467-740.

**IX.** W ciągu 30 dni od daty uzyskania przez podmiot informacji pisemnej o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, zainteresowany podmiot zobowiązany będzie do zawarcia umowy najmu oraz do przejęcia lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym /po złożeniu wszystkich zabezpieczeń do umowy najmu/.