

# WARUNKI NAJMU SKŁADNIKÓW ZASOBU UŻYTKOWEGO

1. do stawek czynszu za lokale użytkowe, garaże, pracownie twórcze, forty, itp. naliczany jest podatek VAT,
2. do stawki czynszu w budynkach NZOZ doliczana jest stawka modernizacyjna w wysokości 0,81 zł/m<sup>2</sup> + VAT /miesięcznie/, obowiązująca Najemców prowadzących działalność w zakresie ochrony zdrowia przez okres 7 lat od daty podpisania umowy,
3. stawki czynszu nie obejmują dodatkowych świadczeń tj. energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych i płynnych, c. o., opłat za ciepłą i zimną wodę, ochronę obiektu, korzystanie z dźwigu, itp.,
4. stawka czynszu waloryzowana będzie w okresach rocznych wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni; zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku,
5. Najemca zobowiązany jest zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991r. (Dz.U.06.121.844 j.t. z późn. zm.) do uiszczania podatku od nieruchomości. Druk deklaracji na podatek od nieruchomości wraz z informacją o sposobie wypełnienia deklaracji oraz informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych wraz z informacją o sposobie wypełnienia dostępny w ZKZL.
6. obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na Najemcy; w czasie oczekiwania na w/w dokumenty, Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych za najem lokalu,
7. Najemca zobowiązany jest do wykonania w przedmiocie najmu, na własny koszt i ryzyko, prac adaptacyjno-remontowych oraz mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Nakłady remontowo-adaptacyjne i ulepszenia, o których mowa wyżej stają się własnością Wynajmującego, 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. 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.
8. ewentualna zmiana przeznaczenia lokalu (np. na cele gastronomiczne) następuje na wyłączny koszt Najemcy po uzyskaniu zgody ZKZL; zmiana przeznaczenia oraz prace remontowo-budowlane z tym związane wymagają uprzedniego zgłoszenia w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
9. w przypadku budynków zabytkowych lub leżących w strefie ochrony konserwatorskiej, w przypadku niektórych prac remontowo-budowlanych oraz montażu reklamy, wymagane będzie uzgodnienie projektu z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania i uzyskanie akceptacji projektu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Poznania (szczegółowych informacji udzieli zarządca),
10. w przypadku budynku będącego własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w przypadku planowanej ingerencji w część nieruchomości wspólnej (np. prace remontowe czy powieszenie reklamy) lub wniosku o sprzedaż alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały (celem pozyskania informacji o statusie prawnym budynku można zgłosić się w Dziale Zasobów Użytkowych ZKZL lub uzyskać informację telefonicznie pod nr tel. 61 869-48-74),
11. w przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania umieszczenie szyldu lub reklamy na elewacji budynku względnie na gruncie komunalnym jest odpłatne i wymaga podpisania uprzednio osobnej umowy najmu; w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni naliczone zostanie odszkodowanie,
12. wnioski pisemne na zagospodarowanie ww. lokali mogą składać osoby fizyczne i prawne w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych ul. Matejki 57, 60-770 Poznań pok. nr 1 parter (Punkt Obsługi Klienta), w zamkniętej kopercie oznaczonej adresem lokalu i jego powierzchnią /lub numerem/,
13. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych zastrzega sobie prawo nieprzyjęcia żadnej z ofert zgłoszonych wnioskiem.
14. Przed złożeniem wniosku należy zapoznać się ze stanem technicznym lokalu. Obejrzenie lokalu możliwe jest po uprzednim telefonicznym zgłoszeniu się do zarządcy właściwego dla miejsca położenia lokalu (zgodnie z wykazem).

Wniosek powinien mieć czytelną formę i winien zawierać:

- wysokość proponowanego czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie,
  - określenie rodzaju działalności,
  - informację o wynajmowanych lokalach od Miasta Poznania,
  - oświadczenie o niezaleganiu z opłatami za wynajmowane lokale użytkowe od Miasta Poznania,
  - deklarację wykonania koniecznego remontu na własny koszt bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów w czasie trwania najmu jak i po jego ustaniu.
- Ponadto do wniosku należy dołączyć: zaświadczenie o dokonaniu wpisu do ewidencji działalności gospodarczej lub wypisu z rejestru sądowego (aktualne z ostatnich trzech miesięcy) oraz zaświadczenie o nadaniu numeru NIP i Regon /oryginały do wglądu/, nr PESEL.

Warunkiem zawarcia umowy najmu jest :

1. przedłożenie u zarządcy */właściwego do miejsca położenia lokalu/* oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że osoba ta nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych;
2. według wyboru Najemcy:
  - 1) złożenie u zarządcy */właściwego do miejsca położenia lokalu/* przed podpisaniem umowy weksła in blanco, poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksła oraz tryb i warunki domagania się zapłaty weksła,  
**lub**
  - 2) przedłożenie przez Najemcę po podpisaniu 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 opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, przy czym termin do upływu, którego Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności, będzie nie krótszy niż 12 miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu.
3. według wyboru Najemcy (przed podpisaniem umowy):
  - 1) wpłacenie na rachunek bankowy Wynajmującego **kaucji** o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu. 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,  
**lub**
  - 2) przedłożenie **gwarancji** bankowej bądź ubezpieczeniowej o wartości odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego. Umowa najmu zawarta zostanie na czas określony gwarancją (z możliwością jej przedłużenia po dokonaniu przez najemcę zabezpieczenia należności czynszowych), względnie na czas nieokreślony z zastrzeżeniem konieczności zabezpieczenia należności po upływie terminu określonego w gwarancji pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy. Projekt gwarancji wymaga uprzedniej akceptacji ZKZL.

4. w uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może żądać przy umowie zawieranej na czas oznaczony aktu notarialnego, w którym Najemca podda się dobrowolnej egzekucji (art.777 kpc), i który obejmować będzie obowiązek wydania przedmiotu najmu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
5. w przypadku gdy miesięczna kwota netto czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych i garaży będzie niższa od kwoty 750,00 zł, oraz w przypadku najmu powierzchni ścian budynków i budowli przeznaczonych na cele reklamowe, jedynym zabezpieczeniem roszczeń Wynajmującego będzie złożenie na rachunku bankowym Wynajmującego kaucji o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu. 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

**Kaucję należy wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego ING Bank Śląski 07 1050 1520 1000 0023 4950 8511.**

***Na wniosek Najemcy Wynajmujący może rozważyć zawarcie umowy na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat (w przypadku gdy oprócz nakładów koniecznych Najemca nie jest zobowiązany do poniesienia znacznych nakładów finansowych na przedmiot najmu) lub dłuższy niż 5 lat (w przypadku gdy Najemca zobowiązuje się ponieść oprócz nakładów koniecznych znaczne nakłady finansowe na przedmiot najmu).***

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych działając na podstawie art.24 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. nr 101 poz. 926 z późniejszymi zmianami) informuje, że:

- dane osobowe są zbierane i przetwarzane wyłącznie w postępowaniu dotyczącym najmu lokalu użytkowego/garażu,
- 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.

Oferenci składający wniosek składają oświadczenie, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania w zakresie najmu lokalu użytkowego/garażu.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych działając na podstawie art. 104 ust. 3 ustawy prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997r. ( tj. Dz. U. 2002, Nr 72, poz.665 z późn. zm.), art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. Nr 81, poz. 530 z późn. zm.) informuje, że oferenci, których oferta zostanie wybrana zobowiązują się do złożenia na żądanie ZKZL indywidualnego upoważnienia do wystąpienia i uzyskania z InfoMonitora Biura Informacji Gospodarczej S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Canaletta 4 („InfoMonitor”) informacji gospodarczych o zobowiązaniach, w tym stanowiących tajemnicę bankową, uzyskanych przez InfoMonitor od Związku Banków Polskich (wzór upoważnienia do wglądu w ZKZL w Dziale Zasobów Użytkowych).

Obowiązujące wzory umowy najmu dostępne są do wglądu w ZKZL.