

# WARUNKI NAJMU SKŁADNIKÓW ZASOBU UŻYTKOWEGO

1. Do stawek czynszu za lokale użytkowe, garaże, pracownie twórcze, fortys, itp. naliczany jest podatek VAT.
2. 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.
3. 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.
4. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości za wynajmowane powierzchnie leży po stronie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
5. 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.
6. Najemca zobowiązany jest 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 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.
7. Ewentualna zmiana przeznaczenia 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 oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa, w tym w niektórych przypadkach zgody Wspólnoty Mieszkaniowej jeżeli budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, stanowi jej własność – szczegółowe informacje w WUiA UMP, dotyczy to w szczególności zamierzenia dotyczącego prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej lub innej mogącej negatywnie oddziaływać społecznie. Wskazane jest w przypadku planowanego przeznaczenia lokalu na cele mogące negatywnie oddziaływać społecznie uzyskanie przez oferenta przynajmniej wstępnych opinii co do możliwości prowadzenia zamierzonej działalności i zgód, akceptujących dane przeznaczenie, również wskazane jest uzyskanie pozytywnej opinii Rady Osiedla (jednostki pomocniczej Miasta Poznania) z danego obszaru.
8. W przypadku budynków zabytkowych lub leżących w strefie ochrony konserwatorskiej, w przypadku niektórych prac remontowych czy montażu szyldu, 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 udziela Zarządca lokalu).
9. W przypadku budynku będącego własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w przypadku ingerencji w część nieruchomości wspólnej np. w związku z planowanymi pracami adaptacyjno-remontowymi, montażem szyldu lub w zakresie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub podawanie alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały. Informacja o statusie budynku dostępna jest u Wynajmującego (celem pozyskania informacji o statusie prawnym budynku można zgłosić się w Dziale Lokali Użytkowych ZKZL sp. z o.o. lub uzyskać informację telefonicznie pod nr tel. 61 8694-845;881;874; 6 596 721).
10. W przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania umieszczenie szyldu 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.
11. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku względnie na gruncie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z Zarządzeniem Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania oraz wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu mającymi na celu ujednoczenie oraz uporządkowanie estetyki szyldów i innych nośników na budynkach oraz gruntach.

12. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, stanowiącymi załącznik do umowy. Najemca oświadcza, iż przejmuje na siebie obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2009.178.1380 j.t. z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
13. Wnioski pisemne na zagospodarowanie ww. lokali mogą składać osoby fizyczne i prawne w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., ul. Matejki 57, 60-770 Poznań pok. nr 1 parter (Punkt Obsługi Klienta), oznaczając adres lokalu i jego powierzchnię /lub numer/.
14. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zastrzega sobie prawo nieprzyjęcia żadnej z ofert zgłoszonych wnioskiem.
15. 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 we wniosku należy wskazać:** nr NIP, REGON, ewentualnie KRS, nr PESEL.

Umowy najmu zawierane są na czas oznaczony 5 /pięciu/ lat (nie dotyczy to lokali użytkowych znajdujących się w budynkach, wobec których toczy się postępowanie o ich zwrot – informacja na wykazie) lub na wniosek klienta na czas nieoznaczony, po spełnieniu następujących warunków:

1. Złożeniu oświadczeń wymaganych przy zawieraniu umowy najmu /w szczególności w zakresie, iż nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować egzekucję z majątku własnego lub z majątku firmy, którą dana osoba reprezentuje oraz że nie posiada ten podmiot zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych/.
2. Złożeniu i zabezpieczeniu umowy według wyboru najemcy:
  - o 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**

- o przedłożenie przez najemcę przed przekazaniem przedmiotu najmu protokołem zdawczo – odbiorczym, 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;

3. Złożeniu II zabezpieczenia według wyboru najemcy (przed podpisaniem umowy):

- o 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 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,

**lub**

- o przedłożenie **gwarancji** bankowej bądź ubezpieczeniowej o wartości odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem wynajmującego. Co do zasady przyjmuje się, że umowa najmu zawierana jest na czas określony gwarancją bankową lub ubezpieczeniową z możliwością jej przedłużenia po dokonaniu przez najemcę zabezpieczenia należności czynszowych. Okres zabezpieczenia należności gwarancją oraz czas zawarcia umowy /na czas oznaczony *względnie* nieoznaczony/, Najemca winien uzgodnić z Wynajmującym. Projekt gwarancji wymaga uprzedniej akceptacji ZKZL sp. z o.o.

4. W przypadku umowy na czas oznaczony najemca zobowiązuje się do przedłożenia przed przekazaniem przedmiotu najmu protokołem zdawczo – odbiorczym, sporządzonego na jego koszt 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.

**Na wniosek klienta wynajmujący może rozważyć zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 5 lat (w przypadku gdy najemca zobowiązuje się ponieść oprócz nakładów koniecznych znaczne nakłady finansowe na przedmiot najmu ). Szczegółowych informacji w tym zakresie oraz dodatkowych kryteriów oceny wniosku udziela Dział Zasobów Użytkowych ZKZL sp. z o.o.**

5. W przypadku gdy miesięczna kwota netto czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych 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 opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu 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.

16. Przekazanie lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpi po złożeniu przez najemcę wszystkich zabezpieczeń związanych z zawarciem umowy najmu.

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

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 (Dz.U.2014r.1182 j.t. 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.

Klienci 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 Sp. z o.o. działając na podstawie art. 104 ust. 3 ustawy prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997r. ( tj. Dz. U. 2015.128 j.t. z późn. zm.), art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U.2014.1015 j.t. z późn. zm.) informuje, że klienci, których oferta zostanie wybrana zobowiązują się do złożenia na żądanie ZKZL Sp. z o.o. 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 Sp. z o.o. w Dziale Zasobów Użytkowych).

Obowiązujące wzory umowy najmu dostępne są do wglądu w ZKZL sp. z o.o.