

**REGULAMIN AUKCJI /LICYTACJI USTNEJ/
na najem komunalnych lokali użytkowych w Poznaniu
w dniu 18.04.2019 r. o godz. 10⁰⁰**

1. Aukcja odbywa się w siedzibie ZKZL sp. z o.o. na ul. Matejki 57 w Poznaniu w sali nr 60 na III piętrze.
2. Przedmiotem aukcji są lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Przystępujący do aukcji zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem technicznym lokalu. Obejrzenie lokalu możliwe jest po uprzednim umówieniu się administratorem w Punkcie Obsługi Klienta ZKZL sp. z o.o.
4. Celem aukcji jest doprowadzenie do zawarcia umowy najmu z licytantem oferującym najwyższą wysokość miesięcznego czynszu najmu określonego w złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu, plus podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego. Powierzchnie dodatkowe (piwnice, wiaty itp.) wyszczególnione na wykazie obowiązuje stawka czynszu w wysokości 25% stawki wylicytowanej dla danego lokalu, chyba że inaczej zostanie wskazane w wykazie. Stawki czynszu nie obejmują dodatkowych świadczeń tj. energii elektrycznej, wywozu nieczystości płynnych, c.o., opłat za ciepłą / zimną wodę, ochronę obiektu, opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi itp.
5. Aukcję przeprowadza komisja. W aukcji nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji.
6. Do aukcji zostają dopuszczeni oferenci, którzy złożyli wadium w pieniądzu w złotych w wysokości określonej w wykazie lokali użytkowych podlegających licytacji. W przypadku licytowania kilku lokali oferent zobowiązany jest złożyć wadium do każdego lokalu. Wymagana jest kopia potwierdzenia wpłaty wadium /oryginał do wglądu na miejscu/. W tytule wpłaty wadium należy podać nazwę podmiotu/osoby licytującego/cej lokal, z którym/którą zostanie zawarta umowa najmu oraz adres lokalu, na który składane jest wadium. W przypadku działania w cudzym imieniu, należy przedstawić oświadczenie reprezentowanego (kopia aktualnego pełnomocnictwa – oryginał do wglądu na miejscu).

Wadium w wysokości podanej na wykazie winno zostać zaksięgowane po wpłaceniu na konto Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w ING Bank Śląski 07 1050 1520 1000 0023 4950 8511, najpóźniej do dnia 16.04.2019 r. /wpływ na konto ZKZL sp. z o.o./.

- a) Uczestnikom aukcji, którzy nie uzyskali przybicia zwraca się **wpłacone wadium od dnia 23.04.2019 r. w formie bezgotówkowej – przelewu na konto wskazane /pisemnie/ przez uczestnika aukcji.**
/w szczególnych i uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odbiór kwoty wadium w formie gotówkowej w kasie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. mieszczącej się w budynku przy **ul. Matejki 57 w Poznaniu, pokój 37, I piętro** za okazaniem dowodu wpłaty i dokumentu tożsamości, od poniedziałku do piątku w godzinach od 12.00 - 15.00/.
- b) **Wadium wpłacone przez wygrywającego aukcję /po ewentualnym uzupełnieniu do wymaganej kwoty/ będzie stanowiło zabezpieczenie umowy najmu w postaci kaucji podlegającej 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 zostanie zwrócone po podpisaniu umowy najmu i przejściu lokalu w przypadku wyboru gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej jako zabezpieczenia umowy najmu.**

7. Oferenci otrzymują znaki identyfikacyjne (tabliczki numerowe) i podpisują oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem aukcji.
8. Stawienie się jednego oferenta i zaoferowanie ceny wywoławczej wystarcza do odbycia aukcji.
9. Prowadzący aukcję ogłasza:
 - 1) przedmiot aukcji, adres, powierzchnię, stan techniczny, warunek wykonania remontu wraz z podaniem zakresu i wartości prac remontowych;
 - 2) rodzaj aukcji;
 - 3) wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni (netto) miesięcznie;
 - 4) termin zawarcia umowy;
 - 5) kwotę najniższego postąpienia;
 - 6) wymagane wadium;
 - 7) warunek udzielenia przybicia (wygrania aukcji) - brak kolejnych postąpień po trzykrotnym wezwaniu/wywołaniu;
 - 8) jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1,00 zł (jeden złoty) za 1 m² powierzchni lokalu;
 - 9) jeżeli po 3-krotnym wezwaniu/wywołaniu prowadzącego aukcję nikt z licytujących nie zaoferuje ceny wywoławczej wg litery /A/ z wykazu, Komisja ma prawo jeszcze raz przeprowadzić aukcję wg ceny wywoławczej określonej literą /B/.Zgłoszenie wyższej stawki przez innego licytanta przed trzecim wezwaniem/wywołaniem zwalnia poprzedniego licytanta z jego oferty.
10. Licytant, któremu udzielono przybicia (który wygrał aukcję) na dany lokal **zobowiązany** jest w dniu następnym po wygraniu aukcji przedłożyć Wynajmującemu tj. ZKZL sp. z o.o. Dział Lokali Użytkowych wymagane dokumenty (oryginały do wglądu) i podać dane osobowe osoby uprawnionej do podpisania umowy.
11. **Umowa najmu zostanie zawarta z wylicytowaną stawką czynszu, 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 lub zgodnie z zastrzeżeniem Wynajmującego na czas nieoznaczony, po spełnieniu następujących warunków:**
 - 1) przedłożenia u Wynajmującego 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:
 - a) złożenie u Wynajmującego przed podpisaniem umowy weksla in blanco, poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków (podpis małżonka w przypadku gdy wystawcą weksla jest osoba fizyczna) wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla oraz tryb i warunki domagania się zapłaty weksla,
lub
 - b) przedłożenie przez Najemcę przed przekazaniem lokalu 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 dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego;
 - 3) według wyboru Najemcy (przed podpisaniem umowy):
 - a) wpłacenia na rachunek bankowy Wynajmującego **kaucji** o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane 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

- b) przedłożenia **gwarancji** bankowej bądź ubezpieczeniowej o wartości odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi brutto wraz z opłatami za dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane 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 i opłat za dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego. 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) Najemca zobowiązuje się do przedłożenia przed przekazaniem lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym 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 Najemcy 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 Lokali 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 dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane 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;

Organizacje pozarządowe zobowiązane są do złożenia kaucji w wysokości 1- miesięcznego czynszu najmu wraz z opłatami za dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego - pozostałe zabezpieczenia mają zastosowanie zgodnie z wskazanymi powyżej zasadami.

Spółdzielnie socjalne zwolnione są ze złożenia zabezpieczenia.

12. Przekazanie lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpi po złożeniu przez Najemcę wszystkich zabezpieczeń związanych z zawarciem umowy najmu.
13. 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.
14. 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 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 Poznań. 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.
15. 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.

- 16.** 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 Punkt Obsługi Klienta ZKZL sp. z o.o.). 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.
- 17.** Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku, w którym znajduje się lokal, względnie na gruncie komunalnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w przypadku budynków zabytkowych lub leżących w strefie ochrony konserwatorskiej. 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.
- 18.** 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 wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub podawanie alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały. Informacje o statusie prawnym budynków znajdują się pod adresami lokali na wykazie.
- 19.** W przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania umieszczenie szyldu lub innego nośnika na elewacji budynku względnie na gruncie komunalnym jest odpłatne i wymaga podpisania uprzednio osobnej umowy najmu; w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni naliczone zostanie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powierzchni.
- 20.** Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów związanych z korzystaniem z lokalu i prowadzeniem w nim działalności, w szczególności przepisów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, które stanowią 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 736 z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
- 21.** Po zawarciu umowy najmu nie będą prowadzone żadne dodatkowe negocjacje w celu obniżenia stawek czynszu. W razie niemożności opłacenia umownego czynszu najmu umowa może być rozwiązana w sposób i ze skutkami określonymi w tej umowie oraz w przepisach kodeksu cywilnego.
- 22.** 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. W przypadku deflacji, waloryzacji nie przeprowadza się.

23. W razie uchylenia się od zawarcia umowy i przejęcia lokalu w terminie 21 dni po aukcji, licytant traci wpłacone wadium.

W przypadku nie przejęcia lokalu, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zastrzega sobie prawo dochodzenia roszczeń z tytułu utraconych korzyści.

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

25. Przystępując do aukcji licytant nie może zalegać z czynszem i innymi opłatami za korzystanie z lokali będących własnością Miasta Poznania pod rygorem unieważnienia licytacji na dany lokal i utraty wadium.

26. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do wycofania z aukcji poszczególnych lokali oraz do unieważnienia aukcji z ważnych przyczyn.

27. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań, oświadcza, że jest Administratorem danych osobowych podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej). ZKZL sp. z o.o. prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej).

1. Dane kontaktowe inspektora danych osobowych to: e-mail: iod@zkzl.poznan.pl.
2. Dane osobowe podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) przetwarzane będą wyłącznie w postępowaniu dotyczącym najmu i nie będą udostępniane innym odbiorcom.
3. Podstawą przetwarzania danych osobowych podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) jest art. 6 ust 1 pkt b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
4. Podmioty biorące udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) posiadają prawo do:
 - 1) żądania od ZKZL sp. z o.o. dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
 - 2) wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
 - 3) przenoszenia danych,
 - 4) wniesienia skargi do organu nadzorczego.
5. Dane osobowe podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
6. Dane osobowe podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) będą przechowywane przez okres niezbędny do zakończenia postępowania dotyczącego aukcji (licytacji ustnej) lub wykonania umowy najmu zawartej z podmiotem wyłonionym w postępowaniu dotyczącym aukcji (licytacji ustnej) oraz realizacji ewentualnych roszczeń związanych z ww. umową.

Oferenci przystępujący do aukcji składają oświadczenie, że dane osobowe podają dobrowolnie i wyrażają zgodę na ich przetwarzanie w zakresie dotyczącym postępowania w zakresie najmu.

28. 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. z 2016 r. poz. 1988 z późn. zm.), art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 1015 z późn. zm.) informuje, że oferenci, którzy wylicytują lokal podczas aukcji 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 Lokali Użytkowych).

29. Z przebiegu aukcji komisja spisuje protokół.

30. Przed przystąpieniem do aukcji uczestnik ma możliwość zapoznania się z wzorem umowy najmu. Wzór umowy najmu lokalu użytkowego dostępny jest: w ZKZL sp. z o.o. w Dziale Lokali Użytkowych, w Punktach Obsługi Klienta ZKZL sp. z o.o. oraz na stronie internetowej Wynajmującego.

31. Załącznikiem do niniejszego Regulaminu jest:

- 1) wykaz wolnych lokali użytkowych,
- 2) wykaz Punktów Obsługi Klienta ZKZL sp. z o.o.