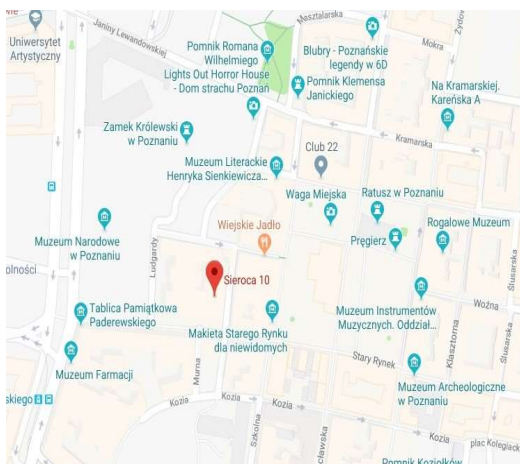


Poznań, dnia 16.05.2019 r.

REGULAMIN
pisemnego konkursu ofert
na najem lokalu użytkowego w zabytkowej kamienicy
przy ul. Sierociej 10/Paderewskiego 10 w Poznaniu



I. Lokalizacja nieruchomości

Zabytkowa kamienica przy ul. Paderewskiego 10/Sierociej 10, usytuowana jest w ścisłym centrum Poznania w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Rynku – głównego placu miejskiego w Poznaniu. W obrębie Starego Rynku i jego najbliższej okolicy znajdują się liczne zabytki kultury i muzea. W kamienicach otaczających płytę rynku funkcjonują kawiarnie, restauracje i puby. Liczne atrakcje i wydarzenia kulturalne organizowane na Starym Rynku od wielu lat przyciągają mieszkańców miasta i turystów odwiedzających Poznań.

Kamienica, w której znajduje się lokal przeznaczony do wynajmu, znajduje się przy reprezentacyjnej ulicy prowadzącej do Starego Rynku z kierunku Placu Wolności, Al. Marcinkowskiego oraz ul. 27 Grudnia.

POZnań*

Miejsce to jest dobrze skomunikowane – liczne linie tramwajowe. W okolicy znajduje się kilka parkingów, w tym na Placu Wolności zlokalizowany jest duży parking podziemny.

II. Opis przedmiotu najmu

Nieruchomość położona jest na działce o oznaczeniu geodezyjnym: obręb Poznań (51), ark. mapy: 27, dz.nr 55/2, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: PO1P/00131394/9. Właścicielem nieruchomości jest Miasto Poznań. ZKZL sp. z o.o. dzierżawi przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Miastem Poznań, z prawem do dalszego jej udostępniania na rzecz osób trzecich.

ZKZL sp. z o.o. informuje, że na dzień ogłoszenia przetargu nie toczą się względem Miasta Poznania czy ZKZL sp. z o.o. jakiegokolwiek postępowania sądowe lub administracyjne o wydanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.

Przedmiotem najmu będzie trzykondygnacyjny lokal użytkowy nr 2 z wejściem z ul. Paderewskiego 10 w Poznaniu o całkowitej powierzchni 307,90 m², na którą składa się parter o pow. 101,20 m², I piętro o pow. 128,10 m², II piętro pow. 78,60 m²

Rzuty poszczególnych kondygnacji stanowią **Załącznik nr 1** do regulaminu.

Działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp), uchwalonym Uchwałą nr XCIII/1055/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obszar Staromiejski w Poznaniu"* (informacje dotyczące tego terenu od str. 186 uchwały).

Teren oznaczony jest w mpzp symbolem Uw1.

Dopuszcza się realizację na tym terenie funkcji:

- **handlu, gastronomii, biur i rzemiosła usługowego; dalsze ograniczenie funkcji jest konieczne, jeżeli wynika z ustaleń planu dotyczących wymaganych pierzei usługowo – handlowych,**
- **administracji publicznej i organizacji wyższej użyteczności,**
- **kultury.**

Na wskazanym terenie przewiduje się zadania dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Kamienica położona jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej –wpisana jest do Rejestru zabytków pod indywidualnym numerem: A429.

Zakres oraz szacunkowy koszt prac remontowo-budowlanych koniecznych do wykonania przez przyszłego Najemcę stanowi Załącznik nr 2 do regulaminu.

Oferent może zgłosić w ofercie ewentualne uwagi do przedstawionych prac podstawowych oraz terminu ich wykonania.

Lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, system klimatyzacyjny, instalację teleinformatyczną. Ponadto w budynku jest centralne ogrzewanie zasilane z sieci miejskiej, natomiast przedmiot najmu obecnie nie jest do niej podłączony.

W przypadku wyrażenia woli podłączenia przedmiotu najmu do sieci miejskiej, Najemca będzie zobowiązany do wykonania koniecznych prac remontowo-budowlanych z tym związanych, na własny koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. Ponadto Najemca zobowiązuje się dodatkowo uiszczać opłaty za świadczenia uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj. centralne ogrzewanie.

III. Warunki pisemnego konkursu ofertowego

1. Oferty pisemne na najem lokalu użytkowego należy składać w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu (dalej ZKZL sp. z o.o.) z siedzibą przy ul. Jana Matejki 57, pok. nr 1 (Punkt Obsługi Klienta), **w terminie do dnia 31.05.2019 r. do godz. 15.30** w zamkniętej kopercie oznaczonej adresem nieruchomości.
2. Składając ofertę, oferent 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 oferty.
3. Obejrzenie lokalu użytkowego jest możliwe po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu terminu z Działem Lokali Użytkowych ZKZL sp. z o.o. tel.: **61 4158-845** lub **664 467 740**.
4. Oferta winna mieć czytelną formę, najlepiej w postaci maszynopisu i winna zawierać:
 - 1) dane oferenta – nazwę podmiotu /imię i nazwisko, adres, nr telefonu, aktualny dokument na podstawie, którego prowadzona jest działalność (zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego – z ostatnich 3-miesięcy, kopie zaświadczeń o nadaniu nr NIP i REGON – oryginały do wglądu, nr dowodu osobistego – oryginał do wglądu na żądanie);
 - 2) szczegółowe sprecyzowanie rodzaju planowanej działalności, która będzie prowadzona w lokalu użytkowym, w poszczególnych jego częściach /kondygnacjach/; Wynajmujący

zaznacza, że w chwili obecnej lokal posiada przeznaczenie **handlowo – usługowe**, w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gastronomicznej, Najemca zobowiązany będzie do uprzedniego dokonania zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu z handlowo-usługowego na gastronomiczny. Najemca zobowiązany będzie do dokonania takiej zmiany w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa. W czasie oczekiwania na uzyskanie stosownych opinii, zezwoleń lub decyzji organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, Najemca nie będzie zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych z tytułu najmu. Zmianę przeznaczenia lokalu, w tym prace celem dostosowania niezbędnych warunków technicznych dla zamierzonej działalności w tym wykonanie prawidłowej wentylacji, Najemca przeprowadzi na własny koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu czy rozliczeń poniesionych nakładów; Najemca zobowiązany będzie przedłożyć Wynajmującemu decyzję o dokonanej zmianie przeznaczenia lokalu w terminie 30 dni od daty jej otrzymania, nie później niż w terminie 6 (sześć) miesięcy od daty podpisania umowy najmu; ZKZL sp. z o.o. zaznacza, że z uwagi na usytuowanie lokalu w kamienicy będącej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisanej do Rejestru zabytków pod indywidualnym numerem A429, wszelkie prace związane z dostosowaniem lokalu do zamierzonej działalności, w szczególności gastronomicznej, w tym wykonanie wszelkich instalacji (w przypadku gastronomii - prawidłowej wentylacji), wymagać będą uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń wymaganych przepisami prawa oraz zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Poznania;

ZKZL sp. z o.o nie wyraża zgody na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności rozrywkowej typu: klub go-go lub innymi formami rozrywki o charakterze erotycznym; zastrzega również konieczność przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym dobrosąsiedzkich stosunków z osobami korzystającymi z innych lokali w budynku.

- 3) wysokość proponowanego miesięcznego czynszu netto za cały przedmiot najmu;
- 4) okres zwolnienia z płatności czynszu wynosi **1 miesiąc**; obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży wyłącznie na Najemcy; w czasie oczekiwania na dokumenty określone w pkt 2), Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych za najem lokalu; ZKZL sp. z o.o. zastrzega brak możliwości dalszych negocjacji w przypadku nieuzyskania zgód i pozwoleń, o których mowa w pkt 2) oraz ust. 18;

- 5) 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;
- 6) proponowany czas zawarcia umowy najmu - na czas oznaczony 5 /pięciu/ lat lub na czas oznaczony 10 lat, pod warunkiem poniesienia przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko nakładów remontowo-budowlanych w obiekcie dodatkowo na kwotę minimum 100.000,00 zł netto /bez prawa zwrotu czy rozliczeń poniesionych kosztów/;
- 7) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z usytuowaniem lokalu użytkowego i jego stanem technicznym;
- 8) dowód dokonania wpłaty wadium w formie gotówki płatnej na wskazane konto;
- 9) szacunkowe nakłady netto, z uwzględnieniem i wyszczególnieniem zakresu prac wskazanych przez ZKZL sp. z o.o. w **Załączniku nr 2** oraz dodatkowych prac wynikających z planowanej adaptacji lokalu do potrzeb własnych Najemcy, ze wskazaniem terminu wykonania prac wskazanych przez ZKZL sp. z o.o. i prac dodatkowych; opis techniczny zamierzenia i szczegółowy zakres (mile widziany kosztorys inwestorski) winien być wykonany na koszt oferenta przez osoby posiadające stosowne uprawnienia; dokumentacja po weryfikacji przez ZKZL sp. z o.o. stanowić będzie załącznik do umowy najmu; Najemca winien uwzględnić przy działalności gastronomicznej w zakresie prac, także montaż koniecznych separatorów tłuszczów;
- 10) oświadczenie oferenta, że wszelkie prace remontowo – budowlane i adaptacyjne /w tym wskazane w **Załączniku nr 2/** oraz mające na celu ulepszenie przedmiotu najmu, wykona na własny koszt i ryzyko bez możliwości rozliczenia czy zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania najmu /z wyłączeniem zwolnienia z płatności wskazanej w pkt 4)/, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu, zarówno wobec Miasta Poznania, jak i Wynajmującego; Wszelka dokumentacja techniczna wymaga uzgodnień i akceptacji ZKZL sp. z o.o., Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz w niezbędnym zakresie Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Nakłady i ulepszenia wykonane przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Miasta Poznania, jak i Wynajmującego; Ustalone z Wynajmującym wyposażenie lokalu, które będzie można odłączyć od przedmiotu najmu bez naruszenia jego struktury, Najemca będzie mógł zabrać po zakończeniu umowy; Rodzaj tego wyposażenia winien być wskazany w ofercie; Koszty dokumentacji technicznej i uzyskania niezbędnych pozwoleń obciążają wyłącznie Najemcę;

- 11) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do zawarcia indywidualnych umów z dostawcami następujących usług i mediów: energii elektrycznej; oprócz czynszu za pośrednictwem Wynajmującego Najemca będzie zobowiązany ponosić opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz centralne ogrzewanie (w przypadku podłączenia do przedmiotu najmu); dodatkowo Najemca będzie zobowiązany ponosić opłaty za dostarczenie wody, odprowadzenie nieczystości płynnych, które są dostarczane do przedmiotu najmu za pośrednictwem Najemcy sąsiedniego lokalu; koszt wszelkich usług niezbędnych do prowadzenia działalności oraz mediów obciąża wyłącznie Najemcę. Ponadto, w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej zachodzi konieczność zawarcia umowy na usługę odbioru tłuszczów, zużytych olejów itd.);
- 12) oświadczenie oferenta o upoważnieniu ZKZL sp. z o.o. na podstawie art. 104 ust. 3 ustawy prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 z późn. zm.), art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 681 z późn. zm.) 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, oraz dodatkowo do wystąpienia do Krajowego Rejestru Długów;
- 13) oświadczenie oferenta, że dane osobowe w ofercie podaje dobrowolnie i wyraża zgodę na ich przetwarzanie w zakresie postępowania dotyczącego najmu lokalu użytkowego; 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 niniejszego konkursu ofert; ZKZL sp. z o.o. prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych podmiotów biorących udział w niniejszym postępowaniu;
- A. dane kontaktowe inspektora danych osobowych to: e-mail: iod@zkzl.poznan.pl
- B. dane osobowe podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym niniejszego konkursu ofert przetwarzane będą wyłącznie w postępowaniu dotyczącym najmu i nie będą udostępniane innym odbiorcom;
- C. podstawą przetwarzania danych osobowych podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym niniejszego konkursu ofert jest art. 6 ust 1 pkt b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.;

- D. podmioty biorące udział w postępowaniu dotyczącym niniejszego konkursu ofert posiadają prawo do:
- a) żądania od ZKZL sp. z o.o. dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
 - b) wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
 - c) przenoszenia danych,
 - d) wniesienia skargi do organu nadzorczego;
- E. dane osobowe podmiotów biorących udział w postępowaniu dotyczącym niniejszego konkursu ofert będą przechowywane przez okres niezbędny do zakończenia postępowania dotyczącego niniejszego konkursu ofert lub wykonania umowy najmu zawartej z podmiotem wyłonionym w postępowaniu dotyczącym niniejszego konkursu ofert oraz realizacji ewentualnych roszczeń związanych z ww. umową;
- 14) oświadczenie oferenta w zakresie złożonej oferty jako informacji poufnej stanowiącej tajemnicę przedsiębiorstwa, zgodnie z ustawą z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 419);
- 15) oświadczenie oferenta o przyjęciu do wiadomości braku możliwości uzyskania informacji w zakresie złożonych do ZKZL sp. z o.o. ofert w drodze dostępu do informacji publicznej, w związku z możliwością złożenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 14) przez innych oferentów;
6. Warunkiem rozpatrzenia oferty jest wpłacenie w **terminie do dnia 30.05.2019 r. do godz. 15.30 wadium w wysokości 10.000,00 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) na rachunek: **ING Bank Śląski 07 1050 1520 1000 0023 4950 8511;**
7. Oferent, którego oferta zostanie wybrana traci wadium na rzecz ZKZL sp. z o.o. w przypadku, gdy:
- zawarcie umowy stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta;
 - uchyli się od złożenia wymaganych zabezpieczeń roszczeń Wynajmującego z tytułu zawarcia umowy;
 - uchyli się od podpisania umowy najmu (na warunkach określonych w ofercie oraz regulaminie konkursu) i przejęcia lokalu w ciągu 30 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.
8. Otwarcia ofert dokona Wynajmujący. W przypadku, gdy oferta będzie niekompletna, podlegać będzie odrzuceniu.
9. Od dnia otwarcia ofert Wynajmujący może przeprowadzić rozmowy uszczegóławiające lub wyjaśniające z oferentami wybranych ofert, jeżeli uzna to za zasadne.

10. O rozstrzygnięciu konkursu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie.
11. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie wybrana, uzupełnione do wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto oraz opłat za świadczenia i usługi dodatkowe uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego plus podatek od towarów i usług VAT, jako kaucja stanowić będzie zabezpieczenie zapłaty należności, na zasadach określonych w ust. 17 pkt 3). W przypadku przedłożenia gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej wadium zostanie zwrócone, po potwierdzeniu złożenia wszystkich zabezpieczeń do umowy i przejęciu lokalu.
12. W ciągu 30 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert, oferent zobowiązany jest do podpisania umowy najmu na warunkach wskazanych w **Załączniku nr 3** i do przejęcia lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym (po złożeniu wszystkich zabezpieczeń do zawartej umowy najmu).
13. Oferent, którego oferta nie została wybrana, otrzyma zwrot wpłaconego wadium na podany przez niego rachunek bankowy.
14. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. zastrzega sobie prawo dochodzenia roszczeń z tytułu utraconych korzyści wobec oferenta uchylającego się od podpisania umowy najmu i przejęcia lokalu.
15. Przekazanie lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym nastąpi po spełnieniu przez Najemcę wszystkich zabezpieczeń, związanych z zawarciem umowy najmu.
16. Do czynszu za najem lokalu doliczany będzie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
17. Czynsz waloryzowany będzie w okresach rocznych według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Zwaloryzowana stawka obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
18. Najemca zobowiązuje się w umowie do uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na umieszczenie szyldu na elewacji budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków. Projekt szyldu winien być wykonany zgodnie z wytycznymi Projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z Uchwałą nr LXII/1151/VII/2018 Rady Miasta Poznania w sprawie utworzenia „Parku Kulturowego Stare Miasto” w Poznaniu z dnia 27.02.2018r. oraz wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu mającymi na celu ujednolicenie oraz uporządkowanie estetyki szyldów i innych nośników na budynkach oraz gruntach. Dostęp do informacji o uchwale: bip.poznan.pl → uchwały Rady Miasta Poznania.

19. 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 będą załącznik do umowy. Najemca oświadcza, że przejmuje na siebie obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 620 z późn. zm.) i zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami, na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
20. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zapisów wynikających z Uchwały Nr XXVI/614/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 18.10.2016 r. w sprawie ograniczenia czasu funkcjonowania instalacji lub korzystania z urządzeń, z których emitowany hałas może negatywnie oddziaływać na środowisko na terenie miasta Poznania.
21. Po zawarciu umowy najmu nie będą prowadzone żadne dodatkowe negocjacje w celu obniżenia czynszu. W razie niemożności opłacenia umownego czynszu najmu umowa może być rozwiązana w sposób i ze skutkami określonymi w tej umowie.
22. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości za wynajmowane powierzchnie leży po stronie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
23. Z przebiegu konkursu ofert ZKZL sp. z o.o. sporządzi protokół.
24. Ogłaszający konkurs ofert zastrzega sobie nieprzyjęcie żadnej z ofert, rezygnację z oferty, jak też unieważnienie lub odstąpienie od konkursu ofert z ważnych przyczyn.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – rzuty poszczególnych kondygnacji

Załącznik nr 2 - zakres prac remontowo-budowlanych oszacowany przez ZKZL sp. z o.o

Załącznik nr 3 - wzór umowy najmu lokalu użytkowego