

Załącznik do Uchwały
nr ...30.../2020
Zarządu spółki Zarząd
Komunalnych Zasobów
Lokalowych sp. z o.o.
z dnia...11.08.2020r

REGULAMIN

w sprawie wprowadzenia szczególnych instrumentów stosowanych w umowach najmu lokali użytkowych w związku z wystąpieniem epidemii COVID-19 oraz wzoru i trybu rozpatrywania wniosków.

§1

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (dalej Spółka) wprowadza możliwość zmiany, począwszy od kwietnia 2020 roku, warunków umów najmu lokali użytkowych zawartych przez Spółkę w następujących wariantach:

1. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za kwiecień, maj i czerwiec 2020 roku albo**
2. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za kwiecień, maj i czerwiec 2020 roku** i pokrycia 50% czynszu (wraz z 50% świadczeń dodatkowych – media) **za kwiecień, maj i czerwiec 2020 roku** z wpłaconej wcześniej kaucji zabezpieczającej roszczenia Spółki, związane z korzystaniem przez Najemcę z lokalu (wykorzystana w ten sposób kaucja będzie musiała zostać uzupełniona, do wysokości wskazanej w zawartej umowie najmu, w terminie do dnia **30 kwietnia 2021 roku) albo**
3. pokrycia czynszu (wraz ze świadczeniami dodatkowymi – media) **za jeden miesiąc (kwiecień 2020 roku albo maj 2020 roku)** z wpłaconej wcześniej kaucji zabezpieczającej roszczenia Spółki, związane z korzystaniem przez Najemcę z lokalu (wykorzystana w ten sposób kaucja będzie musiała zostać uzupełniona, do wysokości wskazanej w zawartej umowie najmu, w terminie do dnia **30 kwietnia 2021 roku) albo**
4. odroczenia terminu płatności czynszu (bez opłat za świadczenia dodatkowe - media) najmu **za jeden miesiąc (kwiecień 2020 roku albo maj 2020 roku)** oraz pokryciu czynszu za jeden miesiąc, inny niż ten którego będzie dotyczyć odroczenie, czynszu z wpłaconej wcześniej kaucji, o której mowa w punkcie 3, zgodnie z zasadą opisaną w punkcie 3 **albo**
5. odroczenia terminu płatności czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za kwiecień 2020 roku do dnia 20 sierpnia 2020 roku oraz za maj 2020 roku do dnia 20 listopada 2020 roku albo**
6. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za maj i czerwiec 2020 roku albo**
7. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za maj i czerwiec 2020 roku** i pokrycia 50% czynszu (wraz z 50% świadczeń dodatkowych – media) **za maj i czerwiec 2020 roku** z wpłaconej wcześniej kaucji zabezpieczającej roszczenia Spółki, związane z korzystaniem przez Najemcę z lokalu (wykorzystana w ten sposób kaucja będzie musiała zostać uzupełniona,

do wysokości wskazanej w zawartej umowie najmu, w terminie do dnia **30 kwietnia 2021 roku) albo**

8. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za czerwiec 2020 roku albo**
9. obniżenia o 50% czynszu najmu (bez opłat za świadczenia dodatkowe – media) **za czerwiec 2020 roku** i pokrycia 50% czynszu (wraz z 50% świadczeń dodatkowych – media) **za czerwiec 2020 roku** z wpłaconej wcześniej kaucji zabezpieczającej roszczenia Spółki, związane z korzystaniem przez Najemcę z lokalu (wykorzystana w ten sposób kaucja będzie musiała zostać uzupełniona, do wysokości wskazanej w zawartej umowie najmu, w terminie do dnia **30 kwietnia 2021 roku**).

§ 2

1. O zastosowanie rozwiązań, o których mowa w §1 ust. 1-5 mogą ubiegać się podmioty, które:

a) w związku z wystąpieniem epidemii COVID-19 odnotowały istotny spadek obrotów gospodarczych, tj. nie mniej niż o 25% (obliczony jako średnia arytmetyczna ze stycznia i lutego 2020 roku w porównaniu do obrotów z marca 2020 roku),

oraz

b) na dzień 29 lutego 2020 roku nie miały zaległości w płatnościach (dopuszczalne są zaległości w płatnościach za media wynikające ze złożonych reklamacji itp.)

2. O zastosowanie rozwiązań, o których mowa w §1 ust. 6-7 mogą ubiegać się podmioty, które:

a) w związku z wystąpieniem epidemii COVID-19 odnotowały istotny spadek obrotów gospodarczych, tj. nie mniej niż o 25% (obliczony jako średnia arytmetyczna ze stycznia, lutego i marca 2020 roku w porównaniu do obrotów z kwietnia 2020 roku).

oraz

b) na dzień 29 lutego 2020 roku nie miały zaległości w płatnościach (dopuszczalne są zaległości w płatnościach za media wynikające ze złożonych reklamacji itp.).

3. O zastosowanie rozwiązań, o których mowa w §1 ust. 8-9 mogą ubiegać się podmioty, które:

a) w związku z wystąpieniem epidemii COVID-19 odnotowały istotny spadek obrotów gospodarczych, tj. nie mniej niż o 25% (obliczony jako średnia arytmetyczna ze stycznia, lutego, marca i kwietnia 2020 roku w porównaniu do obrotów z maja 2020 roku).

oraz

b) na dzień 29 lutego 2020 roku nie miały zaległości w płatnościach (dopuszczalne są zaległości w płatnościach za media wynikające ze złożonych reklamacji itp.).

4. Rozwiązania, o których mowa w §1 pkt. 1-9 mogą być zastosowane również w następujących przypadkach:

1) gdy Wnioskodawca ma zawartą umowę najmu, ale nie rozpoczął w lokalu działalności z uwagi na konieczność przystosowania lokalu do potrzeb prowadzenia działalności, tym samym, nie może wykazać się spadkiem obrotu, o którym mowa w ust.. 1 lit. a)

2) gdy Wnioskodawca prowadzący działalność w kilku lokalach, spełnia warunek określony w ust. 1 lit. a) tylko w odniesieniu do działalności prowadzonej w lokalu wynajmowanym od Spółki

3) gdy Wnioskodawca prowadzi działalność sezonową, która generuje obroty tylko w określonych miesiącach możliwe jest, aby, na wniosek Najemcy, istotny spadek obrotów gospodarczych stwierdzać porównując styczeń, luty i marzec 2020 roku do stycznia, lutego i marca roku poprzedniego.

5. Z uwagi na fakt, że ograniczenia w prowadzeniu działalności w związku z wystąpieniem epidemii COVID-19 zostały wprowadzone 14 marca 2020 roku, wymóg, o którym mowa w ust. 1 lit. a) w odniesieniu do marca 2020 r. uważa się za spełniony, jeżeli obroty gospodarcze spadły o 12,5% w stosunku do średniej arytmetycznej ze stycznia i lutego 2020r., albo w porównaniu do marca 2019 r. (dotyczy działalności sezonowej)

6. Rozwiązania o których mowa w § 1 ust. 1 – 9 nie przysługują podmiotom, które znajdują się w okresie wypowiedzenia umowy najmu lokalu, co do którego mają zostać zastosowane szczególne instrumenty w związku z wystąpieniem epidemii covid-19

§3

Weryfikacja pomiotów składających wniosek odbywa się następująco:

1. Najemca składa wniosek, który musi zawierać:

- a) dane Najemcy
- b) adres najmowanego lokalu
- c) telefon kontaktowy do Najemcy
- d) adres e-mail Najemcy
- e) informację, czy lokal został zamknięty w związku z epidemią/czy działalność została zawieszona
- f) dokumenty finansowe potwierdzające spadek obrotów nie mniej niż o 25% z zastrzeżeniem §2 ust. 5.

2. Do wniosku Najemca dołącza uzupełnione o swoje dane, wydrukowane i podpisane porozumienie dot. wybranego wariantu (zgodnie z wariantami opisanymi w §1).

3. Zespół ds. rozpatrywania wniosków powołany przez Zarząd Spółki, dokonuje weryfikacji złożonego wniosku:

- a) w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku (tj. spełnienia kryteriów o których mowa w §1) pracownik ZKZL sp. z o.o. odsyła podpisane przez osobę upoważnioną ze strony Spółki porozumienie,
- b) w przypadku konieczności uzupełnienia wniosku, pracownik Spółki kontaktuje się z wnioskodawcą telefonicznie lub mailowo, w celu wezwania do uzupełnienia braków, po uzupełnieniu braków dalsza procedura przebiega jak w literze a).

4. Podpisane dokumenty (wniosek, porozumienie) mogą zostać przekazane do Spółki drogą elektroniczną na adres: obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl, za pośrednictwem poczty tradycyjnej lub przy wykorzystaniu skrzynki podawczej zawieszanej na drzwiach wejściowych pod adresem Spółki: ul. Matejki 57, 60-770 Poznań.

W przypadku dostarczenia skanu/zdjęcia podpisanego dokumentu (porozumienie) drogą elektroniczną, w celu dopełnienia wszelkich formalności, Najemca zobowiązany jest dostarczyć otrzymany pocztą tradycyjną oryginał dokumentu, do siedziby Spółki za pośrednictwem poczty tradycyjnej na adres Spółki lub przy wykorzystaniu skrzynki podawczej zawieszanej na drzwiach wejściowych pod adresem Spółki: ul. Matejki 57, 60-770 Poznań.

5. Termin składania wniosków dot. zmiany warunków umów najmu lokali użytkowych w zakresie kolejnych miesięcy upływa:

- w przypadku kwietnia 2020 r. z dniem 10 maja 2020 roku;
- w przypadku maja 2020 r. z dniem 10 czerwca 2020 roku;
- w przypadku czerwca 2020 r. z dniem 10 lipca 2020 roku.

6. Termin składania uzupełnień do wniosków dot. zmiany warunków najmu lokali użytkowych upływa z dniem 25 września 2020 roku. Nie uzupełnienie złożonego wniosku o wszystkie wymagane dokumenty oraz oświadczenia będzie skutkowało pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.