

Członek Zarządu Spółki

Szymon Białek

PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI

Procedura z dnia 03.12.2024 r.

Miasto: Pymas  
w sprawie zasad zmiany najemcy/dzierżawcy składnika zasobu użytkowego

**I. Ilekroć w dokumencie jest mowa o:**

1. Występującym – należy przez to rozumieć podmiot będący Stroną umowy najmu/dzierżawy składnika zasobu użytkowego, który przenosi przysługujący mu ogół praw i obowiązków wynikających z ww. umowy na inny, wskazany przez siebie, podmiot;
2. Przejmującym - należy przez to rozumieć podmiot, na który zgodnie ze wskazaniem Występującego przeniesiony ma zostać ogół praw i obowiązków, wynikających z umowy najmu zawartej przez ZKZL z Występującym;
3. ZKZL - należy przez to rozumieć Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., z siedzibą 60-770 Poznań, ul. Matejki 57;
4. Wniosku – należy przez to rozumieć wniosek o przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu składnika zasobu użytkowego;
5. Porozumieniu trójstronnym – należy przez to rozumieć umowę zawartą między ZKZL a Występującym oraz Przejmującym stanowiącą o przeniesieniu ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy składnika zasobu użytkowego przez Występującego na Przejmującego za zgodą ZKZL;
6. Umowie najmu/dzierżawy – należy przez to rozumieć zawierającą ogół praw i obowiązków umowę zawartą między ZKZL a Występującym, w ramach której ZKZL oddał Występującemu wskazany składnik zasobu użytkowego do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a Występujący zobowiązał się płacić ZKZL umówiony czynsz;
7. Stawce czynszowej netto - należy przez to rozumieć stawkę czynszową nieuwzględniającą podatku od towaru i usług VAT;
8. Kodeksie Spółek Handlowych - ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

**II. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy składnika zasobu użytkowego z Występującego na Przejmującego w przypadku zmiany formy organizacyjno - prawnej najemcy.**

1. W wymienionych poniżej przypadkach przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy składnika zasobu użytkowego wymaga zawarcia Porozumienia trójstronnego:
  - 1) z osoby fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą na spółkę prawa handlowego inną niż jednoosobowa spółka kapitałowa,
  - 2) z osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na spółkę prawa handlowego,
  - 3) ze spółki prawa handlowego na osobę fizyczną prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą ,
  - 4) ze spółki prawa handlowego na osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej,
  - 5) z osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na stowarzyszenie/fundację,
  - 6) z osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą na stowarzyszenie/fundację,
  - 7) ze spółki prawa handlowego na stowarzyszenie/fundację,
  - 8) innych przypadkach, w których przepisy prawa nie przewidują ciągłości podmiotowej.
2. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy rozpatrywane jest przez ZKZL na podstawie pisemnych wniosków złożonych przez każdy z podmiotów zainteresowanych tj. odrębnie przez Występującego oraz przez Przejmującego. Każdy wniosek strona zainteresowana składa na odpowiednim formularzu.
3. Formularze wniosków dostępne są na stronie internetowej ZKZL.
4. W przypadku gdy stroną zainteresowaną przeniesieniem ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy jest spółka kapitałowa, a stroną występującą albo przejmującą jest osoba fizyczna prowadząca, bądź nieprowadząca działalności gospodarczej, która to osoba fizyczna jest członkiem zarządu uprawnionym do reprezentacji spółki kapitałowej, przedmiotową spółkę reprezentuje umocowany podmiot stosowanie do postanowień Kodeksu spółek handlowych.

Dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania spółki w umowie między spółką a członkiem zarządu stanowi obligatoryjny załącznik do wniosku.
5. Wnioski opisane w ust. 2 składa się na adres mailowy: [obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl](mailto:obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl) albo osobiście w siedzibie ZKZL albo za pośrednictwem operatora pocztowego na adres ul. Matejki 57, 60-770 Poznań.

6. Po otrzymaniu wniosku od Występującego oraz od Przejmującego ZKZL w ciągu 7 dni roboczych, a w sprawach bardziej skomplikowanych w ciągu 14 dni roboczych, kontaktuje się z wnioskodawcami. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu doręczenia do ZKZL wniosków od obu zainteresowanych podmiotów zgodnie z ust. 5. W celu potwierdzenia faktu otrzymania wniosku, ZKZL kontaktuje się z wnioskodawcami za pośrednictwem poczty elektronicznej, a w przypadku jej braku, za pośrednictwem wiadomości SMS na wskazany we wniosku numer telefonu komórkowego.
7. W przypadku wystąpienia braków formalnych we wniosku, ZKZL wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia w ciągu maksymalnie 7 dni roboczych za pośrednictwem poczty elektronicznej, a przypadku jej braku pisemnie za pośrednictwem operatora pocztowego. W sprawach bardziej skomplikowanych termin określony w zdaniu poprzedzającym, na umotywowaną prośbę wnioskodawcy, może zostać wydłużony.
8. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych przez wnioskodawcę w terminie wyznaczonym zgodnie z ust 7 wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
9. Wniosek nie może zostać rozpatrzony pozytywnie jeśli zachodzi przynajmniej jedna z poniższych przesłanek:
  - 1) Przejmujący zajmuje bez tytułu prawnego inny składnik zasobu użytkowego lub lokal mieszkalny znajdujący się w dyspozycji ZKZL lub Miasta Poznań,
  - 2) dotychczasowa współpraca ZKZL z Przejmującym nie daje gwarancji prawidłowego wykonywania umowy,
  - 3) Występujący pozostaje w zwłoce z zapłatą należności wynikających z zawartej umowy najmu/dzierżawy,
  - 4) Przeniesienie ogółu praw i obowiązków z umowy najmu/dzierżawy z Występującego na Przejmującego będzie niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, aktami prawa miejscowego lub zasadami racjonalnej gospodarki powierzonym zasobem użytkowym.
  - 5) Do przeniesienia ogółu praw i obowiązków z umowy najmu/dzierżawy z Występującego na Przejmującego doszło za zapłatą tzw. odstępnego, tj. za zapłatą oznaczonej sumy pieniężnej.
10. Najpóźniej w ciągu 7 dni roboczych od dnia otrzymania kompletu prawidłowo uzupełnionych wniosków, a w sprawach bardziej skomplikowanych w ciągu 14 dni roboczych, ZKZL rozpatruje wnioski. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu otrzymania przez ZKZL kompletu

- prawidłowo uzupełnionych wniosków. O wyniku rozpatrzenia informuje każdego z wnioskodawców odrębnie w sposób wskazany w ust. 6.
11. W przypadku stwierdzenia na podstawie posiadanej bazy danych stawek czynszu najmu/dzierżawy, że obowiązująca wg obecnie zawartej umowy najmu/dzierżawy stawka czynszu jest niższa od średnich stawek czynszu najmu/dzierżawy obowiązujących w danym rejonie miasta, ZKZL zastrzega sobie prawo negocjacji warunków umowy.
  12. Termin zawarcia Porozumienia Trójstronnego upływa w ciągu 30 dni roboczych od dnia przekazania informacji, o których mowa w ust. 10. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu przekazania informacji przez ZKZL ostatniej z zainteresowanych stron. W przypadku nie zawarcia Porozumienia trójstronnego we wskazanym terminie, wniosek o przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu pozostawia się bez rozpatrzenia a umowa najmu/dzierżawy zawarta z Występującym pozostaje w mocy.
  13. Przed zawarciem Porozumienia, w przypadku takiej konieczności, należy uzupełnić kaucję stanowiącą zabezpieczenie umowy najmu/dzierżawy do wartości 3 - miesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem ZKZL.
  14. Zabezpieczeniem umowy pozostaje wpłacona przez Występującego kaucja uzupełniona (jeśli występuje taka konieczność) przez Przejmującego zgodnie z ust. 13. W przypadku, gdy miesięczna kwota czynszu netto będzie wyższa od kwoty 750,00 zł, wymagane będzie przedłożenie przez Przejmującego w terminie 14 dni od dnia podpisania Porozumienia, sporządzonego na jego koszt aktu notarialnego, w którym Przejmujący złoży oświadczenie o poddaniu się rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości 6 - miesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem ZKZL oraz obowiązku wydania przedmiotu najmu/dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
  15. ZKZL nie pośredniczy w jakichkolwiek uzgodnieniach pomiędzy Występującym a Przejmującym i nie rozstrzyga jakichkolwiek sporów powstałych pomiędzy ww. Stronami. Porozumienie trójstronne nie reguluje wzajemnych uzgodnień między Występującym a Przejmującym nie dotyczących ZKZL.

### **III. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków z Występującego na Przejmującego w przypadku zbycia przedsiębiorstwa, którego działalność prowadzona jest w składniku zasobu**

**użytkowego stanowiącym przedmiot umowy najmu/dzierżawy, albo w przypadku braku powiązań kapitałowych lub osobowych pomiędzy Występującym i wskazanym przez niego Przejmującym.**

1. W przypadku zbycia przedsiębiorstwa którego działalność prowadzona jest w składniku zasobu użytkowego stanowiącym przedmiot umowy najmu/dzierżawy, albo w przypadku braku powiązań kapitałowych lub osobowych pomiędzy Występującym i wskazanym przez niego Przejmującym, przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy składnika zasobu użytkowego wymaga zawarcia Porozumienia trójstronnego.
2. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy rozpatrywane jest przez ZKZL na podstawie pisemnych wniosków złożonych przez każdy z podmiotów zainteresowanych tj. odrębnie przez Występującego oraz przez Przejmującego. Każdy wniosek strona zainteresowana składa na odpowiednim formularzu.
3. Formularze wniosków dostępne są na stronie internetowej ZKZL.
4. W przypadku gdy stroną zainteresowaną przeniesieniem ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu/dzierżawy jest spółka kapitałowa, a stroną występującą albo przejmującą jest osoba fizyczna prowadząca, bądź nieprowadząca działalności gospodarczej, która to osoba fizyczna jest członkiem zarządu uprawnionym do reprezentacji spółki kapitałowej, przedmiotową spółkę reprezentuje umocowany podmiot stosowanie do postanowień Kodeksu spółek handlowych.
5. Wnioski opisane w ust. 2 składa się osobiście w siedzibie ZKZL albo za pośrednictwem operatora pocztowego na adres ul. Matejki 57, 60-770 Poznań albo na adres mailowy: [obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl](mailto:obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl)
6. Po otrzymaniu wniosku od Występującego oraz od Przejmującego ZKZL w ciągu 7 dni roboczych, a w sprawach bardziej skomplikowanych w ciągu 14 dni roboczych, kontaktuje się z wnioskodawcami. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu doręczenia do ZKZL wniosków od obu zainteresowanych podmiotów, zgodnie z ust 5. W celu potwierdzenia faktu otrzymania wniosku, ZKZL kontaktuje się z wnioskodawcami za pośrednictwem poczty elektronicznej, a w przypadku jej braku, za pośrednictwem wiadomości SMS na wskazany we wniosku numer telefonu komórkowego.
7. W przypadku wystąpienia braków formalnych we wniosku, ZKZL wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia w ciągu maksymalnie 7 dni roboczych za pośrednictwem poczty elektronicznej, a przypadku jej braku pisemnie za pośrednictwem operatora pocztowego.

W sprawach bardziej skomplikowanych termin określony w zdaniu poprzedzającym, na umotywowaną prośbę wnioskodawcy, może zostać wydłużony.

8. W przypadku nieuzupełnienia braków formalnych przez wnioskodawcę w terminie wyznaczonym zgodnie z ust. 7 wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
9. Wniosek nie może zostać rozpatrzony pozytywnie jeśli zachodzi przynajmniej jedna z poniższych przesłanek:
  - 1) Przejmujący zajmuje bez tytułu prawnego inny składnik zasobu użytkowego lub lokal mieszkalny znajdujący się w dyspozycji ZKZL lub Miasta Poznań,,
  - 2) dotychczasowa współpraca ZKZL z Przejmującym nie daje gwarancji prawidłowego wykonywania umowy,
  - 3) Występujący pozostaje w zwłoce z zapłatą należności wynikających z zawartej umowy najmu/dzierżawy,
  - 4) Przeniesienie ogółu praw i obowiązków z umowy najmu/dzierżawy z Występującego na Przejmującego będzie niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, aktami prawa miejscowego lub zasadami racjonalnej gospodarki powierzonym zasobem użytkowym.
  - 5) Do przeniesienia ogółu praw i obowiązków z umowy najmu/dzierżawy z Występującego na Przejmującego doszło za zapłatą tzw. odstępnego, tj. za zapłatą oznaczonej sumy pieniężnej.
10. Najpóźniej w ciągu 7 dni roboczych od dnia otrzymania kompletu prawidłowo uzupełnionych wniosków, a w sprawach bardziej skomplikowanych w ciągu 14 dni roboczych, ZKZL rozpatruje wnioski. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu otrzymania przez ZKZL kompletu prawidłowo uzupełnionych wniosków. O wyniku rozpatrzenia informuje każdego z wnioskodawców odrębnie w sposób wskazany w ust. 6.
11. W przypadku stwierdzenia na podstawie posiadanej bazy danych stawek czynszu najmu/dzierżawy, że obowiązująca wg obecnie zawartej umowy najmu/dzierżawy stawka czynszu jest niższa od średnich stawek czynszu najmu/dzierżawy obowiązujących w danym rejonie miasta, ZKZL zastrzega sobie prawo negocjacji warunków umowy.
12. Celem zabezpieczenia roszczeń związanych z zawarciem Porozumienia, Przejmujący zobowiązany jest do wpłaty na rachunek bankowy ZKZL kaucji o wartości 3 - miesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za dodatkowe świadczenia związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwanymi za pośrednictwem ZKZL w terminie 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia pozyskania informacji o wymaganej kwocie kaucji.

13. W przypadku, gdy miesięczna kwota czynszu netto będzie wyższa od kwoty 750,00 zł, wymagane będzie przedłożenie przez Przejmującego w terminie 14 dni od dnia podpisania Porozumienia, sporządzonego na jego koszt aktu notarialnego, w którym Przejmujący złoży oświadczenie o poddaniu się rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu brutto wraz z kosztami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz świadczeniami dodatkowymi, uzyskiwanymi za pośrednictwem ZKZL oraz obowiązku wydania przedmiotu najmu/dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
14. Termin zawarcia Porozumienia Trójstronnego upływa w ciągu 30 dni roboczych od dnia przekazania informacji, o których mowa w ust. 10. Datą początkową naliczania terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym jest dzień następujący po dniu przekazania informacji przez ZKZL ostatniej z zainteresowanych stron. W przypadku nie zawarcia Porozumienia trójstronnego we wskazanym terminie, wniosek o przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy najmu pozostawia się bez rozpatrzenia a umowa najmu/dzierżawy zawarta z wnioskodawcą – Występującym pozostaje w mocy.
15. ZKZL nie pośredniczy w jakichkolwiek uzgodnieniach pomiędzy Występującym a Przejmującym i nie rozstrzyga jakichkolwiek sporów powstałych pomiędzy ww. Stronami. Porozumieniu trójstronne nie reguluje wzajemnych uzgodnień między Występującym a Przejmującym niedotyczących ZKZL.

