

Regulamin najmu lokali użytkowych Centrum Przesiadkowego Opole Główne

§ 1

Definicje pojęć:

ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółce** - należy przez to rozumieć „Zakład Komunalny” spółka z o.o.,
2. **Lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, znajdujący się w budynku Centrum Przesiadkowego Opole Główne położonym w Opolu przy ulicy 1 Maja 4
3. **Najemcy** – rozumie się przez to najemcę lokalu użytkowego.
4. **Oferencie** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną przystępującą do przetargu lub składającą ofertę wynajmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym.

§ 2

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem oferty najmu może być lokal użytkowy prawnie i fizycznie wolny. Przedmiotem oferty najmu może być również lokal użytkowy, który nie jest prawnie i fizycznie wolny, o ile czas trwania dotychczasowej umowy najmu tego lokalu kończy się przed dniem rozstrzygnięcia przetargu lub o ile jego fizyczne wydanie przez dotychczasowego posiadacza Spółce przewidziane jest przed dniem wyznaczonym na podpisanie umowy najmu. W takim przypadku ryzyko nie zwolnienia lokalu użytkowego przez dotychczasowego posiadacza Spółce do dnia przetargu stanowi podstawę do jego unieważnienia, a do dnia wyznaczonego na zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym, podstawę do uchylenia się Spółki od zawarcia umowy najmu.
2. Lokale użytkowe oferuje się do najmu w trybie przetargowym – ustnej licytacji stawki czynszu lub w trybie bezprzetargowym.
3. W trybie bezprzetargowym oferuje się do najmu lokale:
 - a) nie wynajęte pomimo dwukrotnego ogłoszenia o przetargu, lub
 - b) na rzecz dotychczasowego najemcy tego lokalu użytkowego, o ile wyraża on wolę zawarcia kolejnej umowy najmu z tym, że stawka czynszu najmu ustalana jest w drodze negocjacji.
4. Lokal użytkowy przeznaczony do wynajmu Spółka ujmuje w wykazie, który na okres 21 dni zamieszcza na stronie internetowej Spółki. W wykazie podaje się położenie i opis lokalu użytkowego i jego wyposażenie techniczne, stan prawny lokalu użytkowego oraz jego przeznaczenie, wysokość stawki czynszu najmu za 1m² jako wywoławczą do przetargu, czas trwania najmu (czas oznaczony, czas nieoznaczony) oraz w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony, długość okresu wypowiedzenia.
W przypadku oferowania lokalu użytkowego do wynajmu w trybie bezprzetargowym w wykazie, o którym mowa wyżej, nie podaje się stawki czynszu najmu.
5. O przeznaczeniu lokalu użytkowego do wynajmu Spółka zamieszcza ogłoszenie na stronie internetowej Spółki oraz bezpośrednio na lokalu użytkowym przeznaczonym do wynajmu. Spółka może również zamieścić ogłoszenie w prasie lokalnej.
Ogłoszenie zamieszcza się na 21 dni przed planowanym dniem przetargu, przy czym do obliczenia terminu przyjmuje się datę ukazania ogłoszenia. W ogłoszeniu będą zawarte następujące informacje:
 - a) o przedmiocie przetargu i jego lokalizacji,
 - b) o formie przetargu,
 - c) o kwocie wywoławczej,
 - d) o czasie i miejscu przetargu,

- e) o wysokości wadium, terminie i sposobie jego wniesienia,
- f) o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
- g) o czasie, na jaki jest zawierana umowa najmu,
- h) zastrzeżenie, iż umowę najmu należy podpisać w terminie nie później niż w ciągu 30 dni, licząc od daty ogłoszenia wyniku przetargu,
- i) zastrzeżenie, że Zarządowi „Zakładu Komunalnego” sp. z o.o. przysługuje prawo odwołania przetargu.

6. Lokal użytkowy jest przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej przez m. in. następujące podmioty:

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
- spółki prawa handlowego (sp. jawna, sp. partnerska, sp. komandytowa, sp. komandytowo-akcyjna, sp. z ograniczoną odpowiedzialnością, sp. akcyjna)
- wspólników spółki cywilnej

7. Wysokość stawki czynszu najmu określa się zgodnie ze stawkami bazowymi czynszu najmu objętymi **załącznikiem Nr 1** do niniejszego Regulaminu. Tak ustalony czynsz najmu nie obejmuje należnego podatku Vat, który będzie doliczany na ogólnych zasadach wg obowiązującej stawki. W przypadku bezskuteczności pierwszego przetargu stawka czynszu wynikająca z ww. załącznika może ulec obniżeniu o 20%. Stawka czynszu w wysokości obniżonej wg zasad opisanych w niniejszym ustępie stanowić będzie stawkę czynszu wywoławczą do drugiego przetargu.

8. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu użytkowego i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych określonych w umowie najmu, na przykład opłat z tytułu; dostawy mediów, dozoru nieruchomości, utrzymania czystości, podatku od nieruchomości.

9. Umowa najmu może zostać zawarta na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółki.

10. Wadium wynosi dwukrotny miesięczny czynsz najmu ustalony jako iloczyn wywoławczej stawki czynszu oraz powierzchni lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajmu. Wadium może być wnoszone przelewem, przy czym za datę wpłaty wadium wnoszonego przelewem przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.

11. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez oferentów, którzy przetargu nie wygrali, zwraca się po zakończeniu przetargu – w przypadku dokonania wpłaty przelewem – do 3 dni po zakończeniu przetargu, przy czym za dzień zwrotu przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Spółki.

Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, który wygrał przetarg uchyli się od zawarcia umowy.

§ 3

1. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółki.

2. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłacenie przez oferenta wadium w terminie i w wysokości wskazanych w ogłoszeniu, o którym mowa w § 2 oraz złożenie przez niego oświadczenia według wzoru stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu wraz z kserokopią aktualnego wpisu do KRS lub ewidencji działalności gospodarczej (albo innego rejestru, w którym widnieje oferent). Składane kserokopie dokumentów muszą być poświadczone przez oferenta za zgodność z oryginałem. Spółce przysługuje prawo zweryfikowania składanych kserokopii dokumentów z ich oryginałami.

Za aktualny dokument rejestrowy uznany będzie dokument wystawiony nie wcześniej aniżeli 1 miesiąc przed datą przetargu.

3. Przetarg rozpoczyna się od wywołania stawki czynszu najmu za 1 m² podanej w Wykazie, po czym oferty podają oferowane przez siebie stawki czynszu. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać, gdy inny oferent zaoferował stawkę wyższą. Najniższe postąpienie wynosi 1,00 zł. Oferent może w trakcie licytacji wielokrotnie proponować kolejno wyższe stawki czynszu. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg udzielając przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu.

Przed otwarciem licytacji należy poinformować uczestników przetargu, że w przypadku gdy żaden z oferentów nie zaproponuje stawki wyższej od wywoławczej, przetarg ulega unieważnieniu.

Dla ważności przetargu wystarczy uczestnictwo w nim jednego oferenta.

4. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 4

W przypadku oddania lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym stawkę czynszu najmu ustala się w drodze negocjacji, przy czym w przypadku, o którym mowa w § 2 ustęp 3 litera „a” Regulaminu, stawka czynszu najmu nie może być niższa aniżeli 60% stawki bazowej podanej w załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu, a w przypadku, o którym mowa w postanowieniach §2 ustęp 3 litera „b” Regulaminu, nie może być niższa aniżeli stawka bazowa określona w załączniku nr 1.

§ 5

1. Przetarg może zostać unieważniony w przypadku:

- 1) gdy nie uczestniczy w nim żaden oferent, który wpłacił wadium oraz złożył dokumenty zgodnie z warunkami Regulaminu;
- 2) gdy lokal użytkowy, którego dotyczy przetarg, w dacie przetargu nie jest wolny prawnie lub fizycznie;
- 3) gdy żaden z kilku uczestników przetargu nie zaoferował stawki czynszu wyższej od wywoławczej.

2. Do czasu rozpoczęcia przetargu może być odwołany bez podania przyczyny.

§ 6

1. Umowy najmu zawiera się na czas oznaczony lub nieoznaczony. Decyzję w tym zakresie podejmuje Spółka.

2. Warunki umów najmu określa się w sposób zabezpieczający interes Spółki pod względem przychodów oraz należytej dbałości o substancję lokalu użytkowego, a w szczególności: sposobu korzystania z lokalu użytkowego przez najemcę, trybu i warunków rozwiązania umowy najmu, zasad waloryzacji czynszu.

§ 7

Stawki czynszu za najem lokali użytkowych ustala się:

- 1) w przypadku, gdy lokal użytkowy został oddany w najem – w drodze przetargu – w wysokości najwyższej uzyskanej stawki;
- 2) w przypadku, gdy lokal użytkowy został oddany w najem w trybie bezprzetargowym – w wysokości ustalonej w wyniku negocjacji, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 8

Stawki czynszu mogą być waloryzowane corocznie o planowany roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. Zmiana wysokości stawki czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji oraz zmiana opłat niezależnych od Spółki następuje bez konieczności zmiany umowy najmu i wypowiedzenia warunków umowy – w formie pisemnego powiadomienia najemcy na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki. W przypadku gdy najemca nie akceptuje nowej wysokości stawki

czynszu, może umowę wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym w takim wypadku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu musi być złożone w Spółce w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o zmianie stawki czynszu najmu (decyduje data wpływu do Spółki).

§ 9

1. Kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu od wynajmującego pobiera się najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i wydania kluczy do lokalu użytkowego.

2. Kaucję można wnieść w gotówce lub w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej.

§ 10

1. W celu skutecznego zabezpieczenia obowiązku opróżnienia i wydania lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy najmu oraz w celu sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego, Spółka może zażądać od najemcy, jako załącznika do umowy, jego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o której mowa w art. 777 § 1 punkty 4 i 5 k.p.c.

Odmowa złożenia przez najemcę takiego oświadczenia jest podstawą do uchylenia się przez Spółkę od zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie oferenta, który wygrał przetarg. W takim przypadku wadium przepada na rzecz Spółki.

2. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje najemca lokalu.

§ 11

Spółka może wyrazić zgodę na podnajem części lokalu użytkowego, nie więcej jednak niż 50% jego powierzchni. W przypadku podnajmu bez takiej zgody Spółka może umowę najmu wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 12

Na wniosek najemcy możliwe jest sporządzenie umowy wspólnajmu z małżonkiem, rodzicem (rodzicami) lub dzieckiem (dziećmi) najemcy. Decyzje w tym zakresie podejmuje Spółka a najemcy nie przysługują w tym zakresie żadne roszczenia.

§ 13

Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu dotychczasowy najemca składa co najmniej na 3 miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy. Za pisemną zgodą Stron umowy najmu termin ten może ulec skróceniu.

ZAŁĄCZNIK NR 1 do Regulaminu najmu lokali usługowych

Minimalna miesięczna stawka czynszu
za najem 1 m² powierzchni zlokalizowanych w **Centrum Przesiadkowym – Opole Główne**

Lp.	Numer pomieszczenia	Kondygnacja	Powierzchnia projektowa	Preferowane przeznaczenie działalności	Cena minimalna za 1 m ² lokalu
			[m ²]		
1.	1.18	parter	29,6	Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne	65,00 zł
2.	1.23	parter	9,9	Punkt prasowy	60,00 zł
3.	1.24	parter	29	Biuro podróży, sprzedaż biletów	70,00 zł
4.	1.25	parter	29,4	Placówka gastronomiczna/ sprzedaż żywności	65,00 zł
5.	1.26	parter	29,4	Sprzedaż detaliczna kwiatów, roślin	60,00 zł
6.	1.27	parter	29,4	Sprzedaż detaliczna pieczywa, ciast, wyrobów ciastkarskich i cukierniczych	60,00 zł
7.	1.28	parter	29,4	Sprzedaż detaliczna owoców i warzyw	60,00 zł
8.	1.29	parter	26,3	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	70,00 zł
10.	1.53	antresola	9,7	Biuro	65,00 zł
11.	1.54	antresola	24,5	Biuro	65,00 zł
12.	4.5	3 piętro	310 + 294 taras	Działalność wpisująca się w przeznaczenie obiektu jakim jest Centrum Przesiadkowe	16,12 zł

ZAŁĄCZNIK NR 2 do Regulaminu najmu lokali usługowych

Opole, dnia

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres zamieszkania)

.....
(NIP)

.....
(nr telefonu)

W przetargu występuję jako/w imieniu

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że:

1. Akceptuję i przyjmuję do wiadomości i ścisłego przestrzegania Regulaminu najmu lokali użytkowych Centrum Przesiadkowego podanego w ogłoszeniu, opublikowanego w dniu 2023r. na stronie internetowej zk.opole.pl
2. Zapoznałem/am się i przyjąłem/am bez zastrzeżeń stan techniczny przedmiotu najmu oraz stan wyposażenia technicznego (instalacje).
3. Zapoznałem/am się, bez zastrzeżeń, ze stanem faktycznym ww. lokalu użytkowego nr
4. Zapoznałem/am się i nie wnoszę zastrzeżeń do projektu umowy najmu lokalu użytkowego.
5. Zapoznałem/am się z zapisami Uchwały Reklamowej Miasta Opola nr XIII/199/19 Rady Miasta Opola z dnia 27 czerwca 2019r. dostępna na stronie: <https://www.opole.pl/reklama>
6. Zobowiązuję się do dokonania wpłaty pełnej kwoty kaucji przed zawarciem umowy oraz do pokrycia wszelkich opłat i podatków związanych z najmem lokalu nr
7. Zgadzam się na zapis audio/video z przebiegu licytacji, zarchiwizowany przez czas 7 dni od zakończenia licytacji w celach dokumentacyjnych

Przyjąłem/am do wiadomości, że wpłacone przeze mnie wadium w wysokości zł ulegnie przepadkowi w razie odstąpienia z mojej winy (po wygraniu przetargu) od podpisania umowy.

.....
(czytelny podpis)

W przypadku nie wygrania przeze mnie przetargu, proszę o zwrot wadium na rachunek bankowy (należy wskazać posiadacza):w Banku

nr

KLAUZULA INFORMACYJNA DLA OSÓB FIZYCZNYCH BIORĄCYCH UDZIAŁ W PRZETARGU NA NAJEM LOKALI USŁUGOWYCH W BUDYNKU CENTRUM PRZESIADKOWE OPOLE GŁÓWNE.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018.1000) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4.05.2016) (w skrócie: RODO) jest: „Zakład Komunalny” sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Podmiejskiej 69, 45-574 Opole, e-mail: sekretariat@zk.opole.pl (dalej zwany „Administratorem”),
2. Inspektor ochrony danych:
Dane kontaktowe Inspektora ochrony danych e-mail: e-mail: adam.paszko@zk.opole.pl,
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach związanych z przeprowadzeniem przetargu na najem lokali znajdujących się w zarządzie Administratora a w przypadku wygrania przez Pana/Panią przetargu przetwarzane będą w związku wykonaniem umowy łączącej Pana/Panią z Administratorem.
4. Podstawę prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b RODO tzn. przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych jest niezbędne do wykonania zawartej umowy, której jest Pan/Pani stroną, art. 6 ust.1 lit. c - przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze; art. 6 ust. 1 lit. f – podstawą prawną przetwarzania Pana/Pani danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora – uzasadnionym interesem jest w szczególności ustalenie lub dochodzenie ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez Administratora a także przeprowadzenie przetargu na wybór najemcy lokalu znajdującego się w zarządzie Administratora,
5. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. „o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
6. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane następującym odbiorcom:
 - a. banki,
 - b. Poczta Polska lub inni kurierzy,
 - c. kontrahenci – w zakresie koniecznym do wykonania umowy
 - d. podmioty świadczące obsługę prawną na rzecz Administratora
 - e. dostawcy narzędzi IT na rzecz Administratora

Ponadto Pani/Pana dane osobowe mogą zostać udostępnione podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

7. Administrator nie będzie przekazywać Pani/Pana danych osobowych odbiorcom spoza EOG, czyli do państw trzecich lub organizacji międzynarodowej.
8. Dane będą przetwarzane w celu:
 - a) Przeprowadzenia przetargu na wybór najemcy lokalu zarządzanego przez Administratora a w przypadku wyboru Pana/Pani oferty także w następujących celach :
 - b) zawarcia i wykonywania umowy zawartej z Administratorem oraz dokonania niezbędnych rozliczeń w związku z jej zawarciem – przez czas niezbędny do realizacji umowy, a po jej

zakończeniu dane osobowe będą przetwarzane przez czas potrzebny na wykazanie prawidłowości wykonania wynikających z niej obowiązków,

- c) wykonywania ustawowych obowiązków Administratora, w szczególności podatkowych i sprawozdawczych – przez czas niezbędny do realizacji ustawowych obowiązków Administratora, w szczególności do czasu upływu terminu przedawnienia zobowiązań podatkowych;
 - d) realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora – przez czas niezbędny do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora w tym do upływu okresu przedawnienia ewentualnych roszczeń związanych z wykonaniem umowy,
9. Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
10. Administrator zapewnia prawo dostępu do treści podanych przez Panią/Pana danych osobowych, ich zmiany, sprostowania lub ograniczenia ich przetwarzania. W każdej chwili może Pani/Pan wnieść sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych oraz wnieść o ich przeniesienie.
11. Ma Pani/Pan prawo wnieść skargę na sposób przetwarzania danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
12. Podanie danych jest dobrowolne, jednak konsekwencją ich niepodania będzie brak możliwości wzięcia udziału w przetargu na wybór najemcy lokalu zarządzanego przez Administratora oraz brak możliwości zawarcia umowy najmu.