

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 trzykrotnego 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 nie krótszy niż 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 co najmniej 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 wywoławczej 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. Postanowienia zdań poprzednich stosuje się odpowiednio do trzeciego 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. Wysokość wadium nie może być wyższa niż wysokość pięciomiesięcznego czynszu ustalonego jako iloczyn wywoławczej stawki czynszu oraz powierzchni lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajmu. Wadium jest 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 kaucji chyba, że zażąda on jego zwrotu dokonując wpłaty kaucji stosownie do postanowień § 9 a wadia wpłacone przez oferentów, którzy przetargu nie wygrali, zwraca się po zakończeniu przetargu do 3 dni roboczych 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 oferenci 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 pieniądzu (przelewem) 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 współnajmu 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.

Wiceprezes Zarządu
Katarzyna Bucarska-Marciniak

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 dniu202...r. 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

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 I SPÓŁEK CYWILNYCH BIORĄCYCH UDZIAŁ W PRZETARGU NA NAJEM LOKALI USŁUGOWYCH W BUDYNKU CENTRUM PRZESIADKOWE OPOLE GŁÓWNE.

Administrator

Administratorem Państwa danych przetwarzanych w ramach realizacji umów jest „Zakład Komunalny” sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Podmiejskiej 69, 45-574 Opole, e-mail: sekretariat@zk.opole.pl. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych – kontakt z nim możliwy jest pisemnie na adres siedziby lub mailowo: iod@zk.opole.pl.

Cel i podstawy przetwarzania

Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia i wykonania umowy oraz w celu prawidłowego wykonania obowiązków oraz uprawnień stron wynikających z takiej umowy, w tym także w celach kontaktowych związanych z realizacją umowy¹, a także w celu realizacji obowiązków prawnych². Administrator będzie przetwarzał także dane w celach związanych z realizacją prawnie uzasadnionych interesów takich jak dochodzenie i obrona przed roszczeniami³.

Podstawy prawne

¹Art. 6 ust. 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.) (dalej: RODO);

²Art. 6 ust. 1 lit. c) RODO z w zw. z przepisami prawa podatkowego i przepisów o rachunkowości.

³Art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.

Odbiorcy danych osobowych

Odbiorcą Państwa danych osobowych będą upoważnieni pracownicy i współpracownicy administratora, podmioty uprawnione do uzyskania danych na podstawie przepisów prawa oraz podwykonawcy Administratora, jeżeli sposób przetwarzania wymaga powierzenia im danych (np. firmy IT). Odbiorcami danych mogą być także kontrahenci administratora. Szczegółową informację o odbiorcach danych można uzyskać poprzez kontakt z administratorem.

Okres przetwarzania danych

Państwa dane osobowe przetwarzane będą przez cały czas trwania umowy i rozliczeń po jej zakończeniu lub przez czas¹, w którym obowiązujące przepisy prawa nakazują Administratorowi przechowywać dane² (zasadniczo jest to 5 lat od zakończenia roku) lub przez czas, w jakim dane zachowują przydatność do celu, w jakim zostały zebrane³. Zasadniczo jednak przez czas przedawnienia wzajemnych roszczeń oraz przez czas trwania ewentualnych postępowań³.

Przekazanie danych do państw spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego

Korzystając z niektórych narzędzi (zwłaszcza IT) możemy przekazywać niektóre Państwa dane do krajów spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Poziom ochrony danych w tych krajach może być niższy niż w Państwach EOG. Instrumentem prawnym zabezpieczającym taki transfer danych są: standardowe klauzule umowne przyjęte przez Komisję Europejską (ich treść jest dostępna na stronie <http://eur-lex.europa.eu>, można je także uzyskać przez kontakt z Inspektorem Ochrony Danych).

Prawa osób, których dane dotyczą

Mają Państwo prawo do:

- 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii
- 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- 3) prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
- 4) prawo do usunięcia danych osobowych;
- 5) prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa)

Informacja o wymogu podania danych

Podanie przez Państwa danych osobowych jest dobrowolne, ale jest warunkiem zawarcia i wykonania umowy. W zakresie określonym przepisami prawa podanie danych jest obowiązkiem prawnym (np. podanie danych do wystawienia faktury).