

ANEKS NR 10 DO UMOWY DZIERŻAWY NR D/51/1031
z dnia 9 października 2013 roku

zawarty dnia 29.10. 2020 roku w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa nr A 1417/2019 z dnia 25 czerwca 2019 roku przez p. Magdę Albińską – Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania w dalszym ciągu umowy zwanym **Wydzierżawiającym**

a

Spółką Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym, Poznań Nowe Miasto i Wilda, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 00000483352, posiadająca NIP 2090002942, Regon 302538131, reprezentowana przez:

Tomasz Lewandowski - prezes zarządu
Michał Prymas - członek zarządu

w dalszym ciągu umowy zwanym **Dzierżawcą**

§ 1

Strony zgodnie ustalają, że zmienia się dotychczasową treść załącznika nr 5 do umowy dzierżawy, który otrzymuje nowe brzmienie:

I. Sposób zagospodarowania składników zasobu:

1. Pod pojęciem zasobu użytkowego rozumie się w szczególności:
 - lokale użytkowe,
 - garaże,
 - farty i tym podobne budowle,
 - nieruchomości zabudowane budynkami stanowiącymi w całości lokal użytkowy,
 - powierzchnie ścian budynków i budowli przeznaczone na cele reklamowe,
 - powierzchnie dachów budynków i budowli przeznaczone na cele telefonii komórkowej,
 - grunty,
 - ogródki przydomowe.
2. Dzierżawca, zgodnie z ustawą z dnia 23.04.1964 r. kodeks cywilny, zobowiązany jest wyłonić najemcę lokalu lub lokali użytkowych położonych na parterze, od frontu nieruchomości z wejściem od strony ulicy w trybie aukcji w przypadku gdy jedynym kryterium będzie stawka czynszu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest wyłonić najemcę nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokal użytkowy w trybie:
 - 1) aukcji - w przypadku gdy jedynym kryterium wyboru będzie stawka czynszu,
lub
 - 2) przetargu przeprowadzanego zgodnie z ustawą z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny – w przypadku gdy poza stawką czynszu zastosowane zostaną inne kryteria wyboru.

4. W przypadku niewyłonienia najemcy lokalu użytkowego w trybach ustalonych w pkt 2 i 3, Dzierżawca może te lokale zagospodarować w inny sposób.
5. Dzierżawca może odstąpić od wyłonienia najemcy lokalu użytkowego w trybach wskazanych w pkt 2 i 3, także w przypadkach:
 - a) gdy w lokalu prowadzona będzie działalność kulturalna, artystyczna, charytatywna, w zakresie pomocy społecznej, oświatowa, społecznie użyteczna lub inna o podobnym charakterze,
 - b) pozostałych lokali użytkowych (nie wymienionych w pkt 2 lub 3), w szczególności usytuowanych w piwnicach budynków, suterrenach, zlokalizowanych powyżej parteru budynków, w oficynach i na podwórzach oraz lokali w złym stanie technicznym wymagających nakładów,
 - c) lokali udostępnianych jednostkom sektora finansów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych, na cele statutowe, instytucjom kultury, spółkom prawa handlowego z większościowym udziałem Miasta Poznania,
 - d) gdy zmiana najemcy lub użytkownika dokonywana jest w związku z przejęciem jego praw i obowiązków przez osobę trzecią, w szczególności w przypadku przejęcia długu lub przystąpienia do długu,
 - e) zmiany terminu obowiązywania umowy najmu lub zawierania nowej umowy z aktualnym najemcą lub byłym najemcą, który utracił tytuł prawny na skutek zadłużenia, pod warunkiem zawarcia porozumienia w przedmiocie spłaty długu, z zastrzeżeniem spełnienia warunków najmu obowiązujących w dniu dokonywania tych czynności,
 - f) lokali powstałych w wyniku podziału lub połączenia.
6. Trybów określonych w pkt 2 i 3, nie stosuje się do udostępniania pozostałych składników zasobu użytkowego, które Dzierżawca winien zagospodarować zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki powierzonym zasobem użytkowym.

II. Zasady ustalania czynszu z tytułu najmu:

1. Przy ustalaniu czynszu z tytułu najmu Dzierżawca zobowiązany jest stosować stawki rynkowe, z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Dzierżawca może zastosować preferencyjne stawki czynszu w przypadku przeznaczenia elementu zasobu użytkowego:
 - a) jednostkom sektora finansów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych (zwanym dalej jednostkami sektora finansów publicznych), na cele statutowe, instytucjom kultury oraz spółkom prawa handlowego z większościowym udziałem Miasta Poznania,
 - b) organizacjom pozarządowym oraz podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
 - c) przedsiębiorcom w rozumieniu przepisów ustawy z dnia z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców we wszelkich formach przewidzianych dla wykonywania działalności gospodarczej na potrzeby prowadzenia działalności leczniczej w rozumieniu ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej, nie dłużej jednak niż do dnia (docelowego) urynkowienia stawek czynszu dla ww. podmiotów,

- d) podmiotom wskazanym w § 1 ust. 12 Umowy na potrzeby prowadzenia działalności kulturalnej i prospołecznej (na zasadach tamże wskazanych), z zastrzeżeniem ustalenia czynszu w sposób określony w pkt 3.
3. Czynsz z tytułu najmu składników zasobu użytkowego na preferencyjnych zasadach dla:
- 1) lokali użytkowych przeznaczonych na cele związane z działalnością kulturalną i prospołeczną, o których mowa w § 1 ustęp 12 Umowy, ustala się według stawki miesięcznej, nie wyższej niż 3,00 zł netto za 1 m² przedmiotu najmu,
 - 2) podmiotów ekonomii społecznej, o których mowa w § 1 ustęp 13 pkt 2 Umowy, ustala się indywidualnie według stawki miesięcznej w granicach od 1,00 do 3,00 zł netto za 1 m² przedmiotu najmu w zależności od jego położenia i stanu technicznego, założeń konkursu/programu ogłoszonego przez Dzierżawcę, a także opinii właściwego merytorycznie Wydziału UMP lub powołanej do oceny wniosku Komisji, w uzasadnionych przypadkach stawka czynszu może być ustalona na poziomie wyższym niż 3,00 zł netto miesięcznie za 1 m²,
z zastrzeżeniem, że:
 - koszty eksploatacji elementu zasobu użytkowego udostępnionego na rzecz podmiotów uczestniczących w otwartym konkursie ofert, programie regrantingowym lub innym programie realizowanym przez Miasto Poznań (obejmujące w szczególności zaliczki na fundusze wspólnot mieszkaniowych budynków, w których posadowiony jest przedmiot najmu, koszty zarządzania i obsługi technicznej w budynkach komunalnych, podatek od nieruchomości oraz w zależności od założeń konkursu/programu media i dodatkowe usługi uzyskiwane za pośrednictwem Dzierżawcy), obciążające Dzierżawcę, podlegać będą dofinansowaniu przez Miasto Poznań, na zasadach ustalonych w konkursie/programie,
 - koszty eksploatacji elementu zasobu użytkowego udostępnionego najemcy nieuczestniczącemu w otwartym konkursie ofert czy innym programie realizowanym przez Miasto Poznań obciążają tego najemcę.
4. W przypadku umów, których przedmiotem są ogródki przydomowe, Dzierżawca zobowiązany jest stosować stawki czynszu ustalone przez Prezydenta Miasta Poznania w drodze zarządzenia w sprawie wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części, z uwzględnieniem kosztów ponoszonych przez Dzierżawcę (w szczególności podatku od nieruchomości). W uzasadnionych przypadkach (w szczególności wynikających z racjonalnej gospodarki powierzonym zasobem użytkowym), Dzierżawca uprawniony jest do ustalenia wyższej stawki czynszu.
5. Dzierżawca uprawniony jest do czasowego (odpłatnego lub nieodpłatnego) udostępnienia elementów zasobu użytkowego na cele związane z realizacją wydarzeń kulturalnych lub innych społecznie użytecznych, z zastrzeżeniem obowiązku poniesienia przez użytkowników kosztów utrzymania udostępnianego elementu (w szczególności dostawy mediów i innych usług uzyskiwanych za pośrednictwem Dzierżawcy).

III. Zabezpieczenia umów:

1. Dzierżawca zobowiązany jest do odpowiedniego zabezpieczenia należytego wykonania umów dotyczących zasobu użytkowego. Wybór formy zabezpieczenia należy do Dzierżawcy.
2. Dzierżawca uprawniony jest do odstąpienia od zabezpieczenia należytego wykonania umów w przypadku:
 - a) spółdzielni socjalnych,
 - b) organizacji pozarządowych,
 - c) jednostek sektora finansów publicznych, instytucji kultury oraz spółek prawa handlowego z większościowym udziałem Miasta Poznania,
 - d) podmiotów, którym czasowo udostępnia się element zasobu użytkowego na cele, o których mowa w części II pkt 5,
 - e) ogródków przydomowych,
 - f) czasowego udostępnienia składnika zasobu użytkowego (w szczególności na realizację konkretnego, jednorazowego przedsięwzięcia), pod warunkiem zapłaty z góry całej kwoty należnego czynszu,
 - g) w innych uzasadnionych przypadkach.

IV. Okres zawierania umów:

Umowy mogą być zawierane na czas:

1. oznaczony:
 - a) nie dłuższy niż 5 lat, gdy najemca nie będzie ponosił znacznych nakładów na przedmiot najmu (z wyłączeniem umów najmu gruntów, w tym stanowiących ogródki przydomowe),
 - b) powyżej 5 lat, nie dłuższy jednak niż 10 lat, w przypadku gdy najemca ponosił będzie nakłady w wysokości:
 - co najmniej 500,00 zł netto na 1 m² przedmiotu najmu,
 - lub
 - co najmniej 200.000,00 zł na cały przedmiot najmu,z zastrzeżeniem wyłączenia z powierzchni przyjętej do obliczeń terenów przyległych stanowiących otoczenie budynków/lokali będących przedmiotem najmu, przy czym wyłączenie nie dotyczy przypadków, w których nakłady dokonywane są w związku z rozbudową lub budową nowych elementów zasobu,
 - w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności wynajmowania lokali użytkowych na cele działalności kulturalnej, oświatowej, charytatywnej lub innej społecznie użytecznej,
 - c) nie dłuższy niż 10 lat, w przypadku udostępniania dachów budynków i budowli oraz powierzchni dodatkowej na cele telefonii komórkowej,
 - d) nie dłuższy niż 10 lat, w przypadku udostępniania gruntów, z wyjątkiem gruntów stanowiących ogródki przydomowe, które mogą być udostępniane wyłącznie na czas nieoznaczony,
 - e) na 10 lat, z zastrzeżeniem na rzecz najemcy prawa do przedłużenia umowy na kolejny okres nie dłuższy niż 5 lub 10 lat, na dotychczasowych lub korzystniejszych dla Dzierżawcy warunkach, w przypadku gdy najemca ponosi nakłady w wysokości, co najmniej 400.000,00 zł

na cały przedmiot najmu, z zastrzeżeniem wyłączenia z powierzchni przyjętej do obliczeń terenów przyległych stanowiących otoczenie budynków/lokali będących przedmiotem najmu, przy czym wyłączenie nie dotyczy przypadków, w których nakłady dokonywane są w związku zrozbudową lub budową nowych elementów zasobu.

Wybór okresu, na który zostanie zawarta umowa najmu winien być poprzedzony analizą stanu prawnego nieruchomości, w której znajduje się element stanowiący przedmiot najmu, jej przeznaczenia, z uwzględnieniem zasady racjonalnego gospodarowania powierzonym zasobem użytkowym.

2. nieoznaczony – na wniosek najemcy.

V. Kary umowne:

Dzierżawca zobowiązany jest do zastrzeżenia w umowie najmu kar umownych, na wypadek niewydania przedmiotu najmu do dyspozycji Dzierżawcy, po zakończeniu stosunku najmu.

VI. Podnajem lokali użytkowych na rzecz osób trzecich:

Dzierżawca, w przypadkach gdy jest to uzasadnione racjonalnym gospodarowaniem powierzonym zasobem użytkowym, uprawniony jest do wyrażenia zgody na podnajem części lub całości przedmiotu najmu na rzecz osób trzecich na warunkach przez siebie określonych.

§ 2

Aneks obowiązuje od dnia podpisania.

§ 3

Pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie.

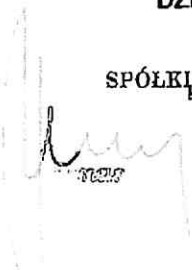
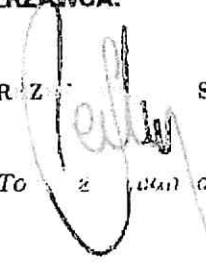
§ 4


Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:


Magdalena Albin

DZIERŻAWCA:

IZŁONER SPÓŁKI PRZ SPÓŁKI
Miel  To z  owski


Z-CIA DYREKTORA
DS. ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
Marek Drozdowski

