**UCHWAŁA NR**

**RADY MIASTA POZNANIA**

**z dnia …………………**

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych dla organizacji pozarządowych i podmiotów ekonomii społecznej**

na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 19-20, art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) uchwala się co następuje:

**§ 1**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o działalności pożytku publicznego i wolontariacie z dnia 24 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 z późn. zm),
2. organizacji pozarządowej - należy przez to rozumieć podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy, które realizują działania na rzecz mieszkańców Miasta Poznania,
3. podmiocie ekonomii społecznej - należy przez to rozumieć podmioty wg definicji z „Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020”,
4. wnioskodawca - należy przez to rozumieć organizację pozarządową lub podmiot ekonomii społecznej, które składają wniosek o najem lokalu użytkowego,
5. Zespół - należy przez to rozumieć Zespół ds. preferencji najmu, którego zadaniem będzie ocena wniosków o wynajęcie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym lub konkursowym,
6. najemca - należy przez to rozumieć jednostkę posiadającą osobowość prawną, wnioskującą o wynajęcie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym,
7. lokalu użytkowy - należy przez to rozumieć lokal użytkowy stanowiący własność Miasta Poznania,
8. stawce czynszowej netto - należy przez to rozumieć stawkę czynszową netto nieuwzględniającą podatku od towaru i usług VAT,
9. zarządcy - należy przez to rozumieć Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.,
10. wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Poznań,
11. programie - należy przez to rozumieć zasady najmu lokali użytkowych dla organizacji pozarządowych i podmiotów ekonomii społecznej.

**§ 2**

1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych na czas nieoznaczony, na czas oznaczony do 3 lat, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat dla organizacji pozarządowych i podmiotów ekonomii społecznej prowadzących działalność społecznie użyteczną i realizujących zadania na rzecz mieszkańców Miasta Poznania zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, z zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane na parterach, we frontowych częściach budynku lub w budynkach o przeznaczeniu użytkowym, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Poznania, z zastrzeżeniem § 3.
2. Podmioty te mogą prowadzić działalność gospodarczą pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową, przy czym w przypadku spółdzielni socjalnych warunek ten uznaje się za spełniony również, gdy całość dochodów z działalności jest dzielona i przeznaczana na dalszą działalność w sposób określony w statucie, z zastrzeżeniem, że lokale te nie mogą być usytuowane na parterach, we frontowych częściach budynku lub w budynkach o przeznaczeniu użytkowym, za wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Poznania, z zastrzeżeniem § 3.
3. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11).
4. Wykaz lokali użytkowych do wynajęcia ustala Prezydent Miasta Poznania i podaje się go do publicznej wiadomości.
5. Lokale użytkowe wynajmowane są w trybie bezprzetargowym lub w trybie konkursowym opisanym w § 5 ust. 12.
6. Bezprzetargowy lub konkursowy tryb najmu lokalu nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:

a) zajmuje lokal użytkowy bez tytułu prawnego,

b) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego,

c) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz Miasta Poznania lub spółek miejskich,

d) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,

e) prowadzi działalność polityczną,

f) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 263) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 2019 r. poz. 1809).

7. Szczegółowe zasady dotyczące najmu regulowane są umową o zarządzanie między Miastem Poznań a zarządcą.

**§ 3**

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Miasto Poznań, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem na czas oznaczony, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile podmiot ten wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, w tym zobowiązań finansowych wobec Miasta Poznania, a lokal zostanie wyznaczony do wynajęcia na dalszy okres. Zapis § 5 stosuje się odpowiednio.

**§ 4**

1. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu za najem 1 m2 lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Poznania w wysokości 3 zł netto z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku wnioskodawców korzystających z lokali użytkowych ponoszących koszty za najem 1 m2 na poziomie niższym niż wysokość określona w ust. 1 istnieje możliwość zachowania stawki po akceptacji przez Zespół.
3. Stawki miesięcznego czynszu nie obejmują podatku VAT, który doliczony zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawki miesięcznego czynszu nie obejmują opłat z tytułu podatków od nieruchomości i opłat lokalnych oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i dodatkowymi świadczeniami uzyskiwanymi za pośrednictwem wynajmującego, tj, np. koszty zaliczek na fundusze Wspólnot Mieszkaniowych budynków, w których położony jest lokal, koszty zarządzania, koszty obsługi technicznej w budynkach komunalnych, koszt ubezpieczenia, ochronę obiektu, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz, opłata za dostawę wody, wywóz nieczystości płynnych, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi itp.
5. Stawka czynszu netto będzie podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
6. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto, o której mowa w ust. 1 w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Poznania.
7. Stawki miesięcznego czynszu stanowią podstawę do ustalania ostatecznej wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych i stosuje się je:
8. do ustalania minimalnego miesięcznego czynszu do negocjacji ostatecznej wysokości miesięcznego czynszu za najem lokali użytkowych oddawanych w najem,
9. do ustalania wysokości należności w przypadku korzystania z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego.
10. W przypadku zawierania kolejnej umowy najmu tego samego lokalu z tym samym podmiotem, wysokość miesięcznego czynszu nie może być niższa od wysokości miesięcznego czynszu ustalonego w poprzedniej umowie najmu.
11. Ustalając wysokość miesięcznego czynszu najmu lub należność, o której mowa w ust. 7 pkt 2, za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się łączną powierzchnię lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, chociażby nie były one połączone bezpośrednio z lokalem (np. piwnice, magazyny, inne).
12. Najemca ma obowiązek samodzielnego rozliczania mediów bezpośrednio z dostawcami, o ile istnieją takie możliwości wynikające z charakterystyki danego lokalu lub budynku, w którym on się znajduje.

**§ 5**

1. Wnioski o najem lokalu użytkowego wnioskodawca składa w siedzibie zarządcy.

2. Wnioskodawca składa wniosek stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz załącza do wniosku następujące dokumenty:

1) sprawozdanie finansowe i merytoryczne za rok poprzedzający złożenie wniosku,

2) statut,

3) wyciąg/wydruk z KRS lub innego właściwego rejestru/ewidencji, nie starszy niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku,

4) oświadczenie o braku zobowiązań finansowych na rzecz Miasta Poznania oraz spółek miejskich,

5) oświadczenie o zdolności pokrycia kosztów utrzymania lokalu, wraz z informacją o przyszłych źródłach finansowania organizacji,

6) oświadczenie o braku należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,

7) oświadczenie o braku należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz na rzecz Miasta Poznania lub spółek miejskich.

8) oświadczenie o niepozostawaniu w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu z zasobu Miasta Poznania,

9) dokument przedstawiający planowany zakres prac we wnioskowanym lokalu użytkowym (załącznik fakultatywny).

3. Zarządca sprawdza kompletność wniosku, o którym mowa w ust. 2. W przypadku braków we wniosku wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w ciągu 14 dni kalendarzowych. Po upływie ww. terminu wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.

4. Zarządca oprócz czynności wskazanych w ust. 2, wykonuje następujące czynności:

1) wskazuje stan lokalu i zakres niezbędnych prac,

2) przygotowuje na potrzeby Zespołu opinię odnośnie dotychczasowej współpracy.

5. Zarządca przekazuje Zespołowi w ciągu 14 dni kalendarzowych od dnia wpływu kompletnego wniosku całość dokumentacji złożonej przez wnioskodawcę wraz z informacjami zawartymi w ust. 4.

6. Wniosek, o którym mowa w ust. 5, opiniuje Zespół w składzie:

1) przedstawiciel Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych,

2) przedstawiciel Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,

3) przedstawiciel ZKZL,

4) przedstawiciel komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Poznania właściwej ze względu na zakres działalności wnioskodawcy,

5) przedstawiciel Poznańskiej Rady Działalności Pożytku Publicznego.

7. Przewodniczący Zespołu może zapraszać do udziału w posiedzeniach ekspertów z głosem doradczym lub wystąpić o ich opinię. Ekspertami mogą być pracownicy Urzędu Miasta Poznania lub przedstawiciele organizacji pozarządowych.

8. Zadaniami Zespołu są:

1) opiniowanie wniosków, z wyjątkiem lokali, których umowa najmu ma nie przekraczać okresu 3 miesięcy,

2) wskazywanie okresu trwania umowy,

3) określenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu dla poszczególnych wnioskodawców biorąc pod uwagę:

a) stan techniczny lokalu,

b) zadania realizowane przez wnioskodawcę – tj. czy są one istotne z punktu widzenia zadań publicznych Miasta Poznania

c) dotychczasową współpracę lub działalność wnioskodawcy.

9. Zespół nie jest związany treścią wniosku i może wydać opinię określając inny okres trwania umowy niż wskazuje wnioskodawca.

10. W przypadku opinii pozytywnej, Zespół kieruje wniosek wraz z pełną dokumentacją określoną w ust. 2 i 4, do:

1) Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,

2) komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Poznania właściwej ze względu na zakres działalności wnioskodawcy,

3) zarządcy, który zawiera w imieniu Miasta Poznania umowę najmu na warunkach ustalonych przez Zespół.

11. Zespół wydaje opinię negatywną, która skutkuje odmową przyjęcia wniosku, jeżeli:

1) wnioskodawca zalega z płatnościami czynszowymi, rozliczeniem mediów,

2) w lokalu nie będą realizowane przez wnioskodawcę w większości zadania publiczne na rzecz mieszkańców Miasta Poznania,

3) ze sprawozdania finansowego lub innych dokumentów wynika, że brak jest odpowiednich środków na poniesienie kosztów utrzymania lokalu,

4) istnieją uzasadnione wątpliwości, co do faktycznej realizacji przez wnioskodawcę wskazanych zadań,

5) poprzednia umowa została rozwiązana z przyczyn leżących wyłącznie po stronie wnioskodawcy,

6) wnioskodawca posiada zaległości finansowych wobec Miasta Poznania z tytułu realizacji zadań finansowanych/dofinansowanych z budżetu Miasta Poznania w latach ubiegłych,

12. W przypadku złożenia dwóch lub więcej wniosków na jeden lokal, Zespół przeprowadza głosowanie. Głosowanie polega na przyznaniu danemu wnioskodawcy przez każdego z członków Zespołu punktów (od 0 do 10, przy czym każdy członek Zespołu musi przyznać jednemu wnioskodawcy różne wartości) uwzględniając dotychczasową współpracę oraz czy zadania, które mają być realizowane są istotne dla mieszkańców i zadań publicznych Miasta Poznania. Głosowanie może być poprzedzone w szczególności prezentacją/wystąpieniem wnioskodawców lub uzyskaniem przez Zespół stanowiska właściwej miejscowo Rady Osiedla.

**§ 6**

1. Umowę najmu lokalu zawiera się:
2. na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony do 3 lat,
3. na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
4. na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal,
5. na dalszy okres, bądź na czas nieoznaczony po umowie zawartej na czas oznaczony, o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal.

2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 podejmuje Prezydent Miasta Poznania przy uwzględnieniu § 3 i po zapoznaniu się z opinią Zespołu.

3. Każda z umów, o których mowa w ust. 1 może zostać zawarta z możliwością jej wypowiedzenia, przy czym:

1. w przypadku umów zawieranych na okres do 12 miesięcy obowiązuje możliwość wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia,
2. w przypadku umów zawieranych na okres powyżej 12 miesięcy obowiązuje możliwość wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

4. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych określa umowa najmu zawierana pomiędzy wnioskodawcą a wynajmującym.

5. Za zgodą Zespołu, najemca może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą..

6. Zmiana funkcji lokalu użytkowego w całości lub w części jest niedopuszczalna.

9. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym.

10. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.

**§ 7**

1. Najem krótkoterminowy dotyczy najmu lokali użytkowych, których najemca wykorzystuje na swoją działalność statutową, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
2. Do najmu krótkoterminowego nie stosuje się postanowień § 5.
3. Pisemny wniosek o najem krótkoterminowy wnioskodawca składa do zarządcy.
4. Zarządca odmawia lub wyraża zgodę w ciągu 14 dni kalendarzowych od wpływu wniosku.

**§ 8**

1. Do zawarcia umowy skutkującej podnajmem lokalu użytkowego w zakresie określonym w ust. 2 oraz eksponowania w lokalu użytkowym znaku towarowego podnajemcy konieczna jest zgoda wynajmującego.
2. Wynajmujący, po uzyskaniu pozytywnej opinii zespołu może wyrazić w formie pisemnej, zgodę na podnajęcie przez najemcę osobie trzeciej, części lokalu użytkowego, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu użytkowego, wynajętego drogą bezprzetargową na działalność komercyjną (dochodową).
3. Stawka czynszowa netto z tytułu podnajmu części lokalu na działalność komercyjną ustalana jest przez Zespół.
4. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu użytkowego w całości lub części.
5. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania wynajmującemu nowej umowy podnajmu lub innej skutkującej podnajmem (sponsoringu, świadczenia usług marketingowych administracyjnych i innych nienazwanych) lokalu użytkowego lub jego części zawieranej z tym samym lub innym podnajemcą pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Najemca zobowiązany jest do odprowadzania na rachunek wynajmującego całego przychodu osiąganego z tytułu podnajmu w terminach zapłaty czynszu najmu. Do przychodu, o którym mowa w zdaniu pierwszym zalicza się wszelkie przychody najemcy, w szczególności z podnajmu, sponsoringu, świadczenia usług marketingowych, administracyjnych i innych nienazwanych.
7. Dopuszcza się możliwość cofnięcia przez wynajmującego udzielonej zgody na podnajem lokalu użytkowego. W takim przypadku wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić najemcę o powyższym fakcie, udzielając miesięcznego terminu (liczonego od daty otrzymania przez najemcę pisemnego powiadomienia) na zakończenie przez podnajemcę prowadzonej w lokalu działalności.

**§ 9**

1. Dopuszcza się możliwość po uzyskaniu pozytywnej opinii Zespołu zmiany w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym przez najemcę.
2. Zmiana rodzaju działalności, wymaga podpisania aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.

**§ 10**

1. Najemca składa pisemne sprawozdanie z działalności prowadzonej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu do Zespołu obejmujący okres jednego roku kalendarzowego, podczas którego wynajmowano lokal, do 31 stycznia kolejnego roku.
2. Zespół w ciągu 30 dni od otrzymania sprawozdania wydaje opinię dotyczącą działalności najemcy, przekazując ją do wiadomości zarządcy, PRDPP oraz właściwej miejscowo Radzie Osiedla wraz z przesłanym przez najemcę sprawozdaniem.
3. Brak złożenia sprawozdania stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu użytkowym celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

**§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

**§ 12**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 13**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.