

## **Załącznik nr 1 – ELEMENTY AUDYTU**

Audyt dokumentów – badanie dokumentów ZGN Śródmieście w celu określenia wskazanych danych ilościowych.

Audyt faktyczny – bezpośrednie badanie lokali użytkowych pod kątem weryfikacji danych podanych w dokumentacji ZGN oraz ustalenia danych nie określonych w dokumentacji (stan techniczny, opis lokalizacji).

Badanie opinii – badania sondażowe w celu określenia danych ilościowych.

Zestawienia danych, kalkulacja strat – określenie danych opisanych w Załączniku nr 2a pod pozycjami h) j) k), zestawienie danych ujawnionych w trakcie kontroli, w tym kalkulacji i badań sondażowych.

Prezentacja wyników audytu – sporządzenie pisemnego raportu, zawierającego zestawienie otrzymanych danych w formie w tabeli i infografiki.

## **Załącznik nr 2a - DANE ILOŚCIOWE :**

a) ile lokali użytkowych znajduje się w gestii ZGN:

- jaka jest ich powierzchnia [do 20 m<sup>2</sup>, od 20 do 100 m<sup>2</sup>, powyżej 100 m<sup>2</sup>],
- jaka jest ich lokalizacja [piwnica, suterena, suterena od ulicy, parter, parter od ulicy, piętro, strych]
- jaki jest ich stan techniczny [elektryczność (jest/brak), woda (jest/brak), toaleta (jest/brak)].

b) ile miejskich lokali użytkowych stoi puste (bez najemcy) [do 3 miesięcy, od 3 do 12 miesięcy, ponad 12 miesięcy:

- jaka jest ich powierzchnia [do 20 m<sup>2</sup>, od 20 do 100 m<sup>2</sup>, powyżej 100 m<sup>2</sup>],
- jaka jest ich lokalizacja [piwnica, suterena, suterena od ulicy, parter, parter od ulicy, piętro, strych]
- jaki jest ich stan techniczny [elektryczność (jest/brak), woda (jest/brak), toaleta (jest/brak)] .

c) ilu / jaki odsetek najemców zalega z płatnością czynszu: dłużej niż 3 miesiące, dłużej niż 12 miesiące:

- jak prowadzona jest egzekucja należności za użytkowanie lokali (czas po jakim wszczynane są działania ZGN, postępowania sądowe, ugody, zdolność do egzekwowania orzeczeń sądowych – ilość umorzonych postępowań egzekucyjnych),

d) ile Miasto rocznie wydaje na utrzymanie lokali użytkowych, jaki odsetek idzie na utrzymanie pustostanów.

e) jaki jest rozkład lokali w przestrzeni Śródmieścia [prezentacja na interaktywnej mapie zawierającego informacje o każdym lokalu].

f) zestawienie średniego czynszu dla lokali użytkowych w zależności od ich powierzchni, lokalizacji, stanu technicznego.

g) w oparciu o powyższe zestawienie przy jakim czynszu lokale w danej kategorii nie mogą znaleźć nabywców bądź znajdują nabywców (krótco-terminowych), wskazanie „granicznej” wysokości czynszu dla lokali używanych przez drobnych przedsiębiorców (podmiot o rocznym obrocie danej placówki oszacowanym nie więcej niż 1.000.000 zł brutto) lub dla pustostanów niewykorzystanych powyżej 3 miesięcy.

h) w oparciu o „graniczną” wysokość czynszu – wskazanie potencjalnego przychodu dzielnicy w przypadku pełnego „obłożenia” lokali (metraż niewykorzystanych lokali w danej kategorii \* graniczna wysokość czynszu w danej kategorii).

i) zestawienie kosztów poniesionych przez ZGN tytułem niepowodzenia egzekucji (zarówno na etapie sądowym, jak i postępowania egzekucyjnego) w przypadku lokali o przekroczonej granicznej wysokości czynszu.

j) zestawienie kosztów fiskalnych i społecznych upadłości / likwidacji przedsiębiorstwa dla lokali o przekroczonej granicznej wysokości czynszu (oszacowany spadek przychodów z tytułu podatku VAT, CIT, PIT, koszty pomocy społecznej).

k) finalne zestawienie „szkód” (utraconych przychodów i ponoszonych kosztów fiskalnych i

społecznych, których można by uniknąć) z tytułu niewłaściwej gospodarki czynszowo-lokalowej (przekraczania granicznej wysokości czynszu).

#### Załącznik nr 2b - DANE JAKOŚCIOWE

- a) badanie opinii mieszkańców (grupa ok. 25 osób dla każdego osiedla w dzielnicy Śródmieście):
1. Czy jest pan(i) zadowolony(a) z oferty handlowo-usługowo w najbliższym otoczeniu (do 5 minut spacerem od domu) – tj. sklepy spożywcze, kioski, kawiarnia, bar/restauracja?
  2. Czy słyszał(a) pan(i) by polityka czynszowa była konsultowana z mieszkańcami, jeśli tak – to czy czuje pan(i), że konsultacje takie miały wpływ na tę politykę?
  3. Co by pan(i) zmienił(a) w polityce czynszowej w najbliższym otoczeniu ?
- b) badanie opinii przedsiębiorców (grupa 10 drobnych przedsiębiorców dla każdego osiedla):
1. Czy jest Pan(i) zadowolony(a) ze współpracy z ZGN Śródmieście, tj. czy kontakt z urzędnikami jest łatwy, czy zasady są przejrzyste, a ZGN wywiązuje się ze swoich zobowiązań umownych? czy ZGN informuje z wyprzedzeniem o zmianach wysokości czynszu itd.?
  2. Czy słyszał(a) Pan(i) o jakichkolwiek zjawiskach mogących być potraktowane jako korupcyjne w związku z najmem lokali w dzielnicy? Czy miał(a) Pan(i) z takim do czynienia?
  3. Czy uważa Pan(i), że wysokość czynszu odpowiada wartości lokalu i profilowi jego wykorzystania (za niska / odpowiednia / za wysoka)? Czy wysokość ta była kiedykolwiek konsultowana z przedsiębiorcami?
  4. Czy czynsz pozwala na funkcjonowanie przedsiębiorstwa (przedsiębiorstwo dobrze prosperujące / na granicy upadłości / likwidacji)? Jaki powinien być czynsz graniczny (jaki % obecnie pobieranego przez ZGN)?