

**ZARZĄDZENIE**  
**PREZYDENTA MIASTA GLIWICE**  
 Nr PM – 4387/13  
 z dnia 30 kwietnia 2013 r.

**W sprawie: oddania w dzierżawę, w drodze przetargu, nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Tarnogórskiej 131 na okres 20 lat z przeznaczeniem na działalność hotelarsko - gastronomiczną z wykorzystaniem istniejącej zabudowy, zatwierdzenia warunków przetargu oraz powołania składu komisji przetargowej**

**działając na podstawie:**

- art. 26 ust. 1, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /j.t. Dz. U. z 2001, Nr 142, poz.1591 z późn. zm./,
- art. 13 ust.1, art. 25 ust. 1 i art. 35 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm./,
- Uchwały nr XXII/462/2012 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze przetargu nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Tarnogórskiej 131 na okres do 20 lat
- Uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXV/674/2004 z dnia 02.12.2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata z późn. zm.

**z a r z ą d z a m :**

1. Przeznaczyć do wydzierżawienia, w drodze przetargu na wysokość czynszu dzierżawnego, nieruchomość będącą w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice, znajdującą się w Gliwicach przy ul. Tarnogórskiej, obejmującą część działki nr 1527 o powierzchni 1150 m<sup>2</sup> (powierzchnia całkowita 3,3708 ha), zapisana w księdze wieczystej nr GL1G/00013947/1 położona w obrębie Kłodnica, wraz z zabudowaniami tj. dwukondygnacyjnym budynkiem oznaczonym numerem adresowym 131.  
 Przedmiotową nieruchomość wydzierżawia się na okres 20 lat z przeznaczeniem na działalność hotelarsko – gastronomiczną, z wykorzystaniem istniejącej zabudowy.
2. Ustalić stawkę wywoławczą czynszu dzierżawnego w kwocie 6500,00 zł netto (słownie złotych: sześć tysięcy pięćset 00/100).
3. Zatwierdzić warunki przetargu określone w specyfikacji przetargowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
4. Ustalić skład komisji przetargowej stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
5. Uchylić zarządzenie Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-3984/13 z dnia 22 stycznia 2013r. wraz z wykazem nieruchomości nr 47/2013.
6. Sporządzić i podać do wiadomości publicznej wykaz nr 10/2013 nieruchomości stanowiących własność miasta Gliwice, opisanych w pkt. 1 niniejszego zarządzenia.
7. Wykaz podlega obwieszczeniu na okres 21 dni na tablicy urzędowych ogłoszeń w gmachu Urzędu Miejskiego w Gliwicach,
8. Wykonanie zarządzenia powierzyć Kierownikowi Referatu Zarządzania Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
9. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
10. Zarządzenie wraz z wykazem podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.
11. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do  
Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice  
Nr PM – 4387/13  
z dnia 30.04 2013 r.

**SPECYFIKACJA PRZETARGOWA**

na oddanie w dzierżawę części nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy Tarnogórskiej 131 oznaczonej w ewidencji jako działka nr 1527, obręb Szobiszowice, z przeznaczeniem na działalność hotelarsko – gastronomiczną na okres 20 lat z wykorzystaniem istniejącej zabudowy.

**1. PODSTAWA PRAWNA:**

Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.)

Uchwała Nr XXII/462/2012 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 23 sierpnia 2012r.,

**2. WYDZIERŻAWIAJĄCY/ORGANIZATOR PRZETARGU:**

Miasto Gliwice reprezentowane przez Prezydenta Miasta.

**3. PRZEDMIOT PRZETARGU**

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice, położona przy ulicy Tarnogórskiej w Gliwicach, stanowiąca kompleks zabudowań radiostacji z lat 1934-1936, oznaczona w ewidencji gruntów numerem 1527, obręb Szobiszowice, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nr GL1G/00013947/1, w części obejmującej dwukondygnacyjny budynek oznaczony numerem adresowym 131 o powierzchni użytkowej 467 m<sup>2</sup>, powierzchni zabudowy 292 m<sup>2</sup> i kubaturze 2970 m<sup>3</sup> oraz niezabudowaną część działki o powierzchni 861 m<sup>2</sup>.

Radiostacja Gliwice jest unikatowym zespołem ze względu na lokalizację w jej obrębie najwyższego na świecie drewnianego masztu oraz jego wartość historyczną, wynikającą z faktu, że właśnie tutaj miała miejsce słynna prowokacja gliwicka. Wybudowany w 1935 roku zespół Radiostacji, tworzący zwarty zespół w tkance przestrzennej miasta, zachował pierwotną kompozycję przestrzenną i do dnia dzisiejszego przetrwał w prawie niezmienionym stanie. Zachowany jest zarówno układ planu, jak i zabudowa, w tym masz nadawczy, jako element dominujący zespołu. Niewielkie zmiany dotyczą przede wszystkim zagospodarowania terenu. Zrealizowany w 2009 roku projekt nie naruszył autentyczności zespołu, wręcz przeciwnie – estetyka wykonania podkreśla walory zabytkowej zabudowy. W pełni zachowane w oryginale budynki: ich układ, kubatura i architektura.

Budynek nr 131, przeznaczony do przetargu, wykorzystywany dotychczas na cele mieszkaniowe, nie jest w chwili obecnej zagospodarowany. Budynek o jednolitym, modernistycznym charakterze cechuje oszczędność detalu architektonicznego. Wprowadzono niewielkie zmiany we wnętrzu związane z wydzieleniem, na poszczególnych kondygnacjach, dodatkowego mieszkania i dostosowaniem budynków do współczesnych standardów (łazienki), jednakże zachowany został wystrój oraz wyposażenie budynku w jego pierwotnym kształcie: klatki schodowe z balustradami i terakotowymi okładzinami, stolarka okienna i drzwiowa, elementy wyposażenia kuchni i łazienek. Budynek założony na rzucie wydłużonego prostokąta. Układ wnętrza dwutraktowy z korytarzem między traktami. Na każdym piętrze pierwotnie znajdowały się po dwa mieszkania. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wolnostojący, usytuowany frontem do drogi dojazdowej a szczytem do ulicy Tarnogórskiej. Wejście do budynku znajduje się od strony północnej. Fundamenty murowane – cegła. Konstrukcja ścian – monolityczna – ściany ceglane. Elewacja dłuższa ośmioosiowa, boczna trzyosiowa. Na osi okien, w partii przyziemia, znajdują się prostokątne okna piwniczne. Tynk cementowo-wapienny malowany (oryginalny kolor grafitowy) obecnie w kolorze kremowym. Elewacja do poziomu stropu piwnicy wykładana kamieniem (porfir). Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne malowane. W łazienkach lamperie lub glazura. Na klatce schodowej i w kuchni lamperie olejne/glazura. Strop ceramiczny. Posadzka w pokojach – parkiet, część w linoleum. Na klatce schodowej parkiet, na parterze płytki, terakota, stopnice drewniane. Posadzki w piwnicy i na strychu – cementowe. Schody o konstrukcji żelbetowej-płytowej. Cokół obłożony okładziną kamienną. Dach, wysoki czterospadowy, o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowy kryty dachówką holenderską. W dachu umieszczone są lukarny, kryte daszkami dwuspadowymi.

Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana. Okna prostokątne w prostych obramieniach. Drzwi prostokątne, nakryte prostym zadaszaniem. W schronach drzwi i okna stalowe. Kanały wentylacyjne i dymowe zgrupowane w dwóch pionach. Budynek wyposażony jest w instalację: elektryczną, odgromową, wodną, kanalizacyjną (do szamba), centralnego ogrzewania. Jeden licznik elektryczny dla budynku nr 127 i 131. W piwnicy znajduje się schron i kotłownia olejowa, która zasila w energię cieplną także budynek oznaczony numerem adresowym Tarnogórska 129.

Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednim zjazdem od strony ulicy Tarnogórskiej po działce nr 886, obręb Podlesie.

Zespół Radiostacji, w którego skład wchodzi budynek oznaczony numerem adresowym 131 stanowi zespół jednolity stylistycznie, przestrzennie i funkcjonalnie. Zespół zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta, przy drodze prowadzącej do Tarnowskich Gór, niedaleko zjazdu na drogę krajową nr 88. Kompleks znajduje się na wydzielonej, ogrodzonej działce o kształcie trapezu. W południowo-wschodniej części działki zgrupowana jest zabudowa w regularnym symetrycznym układzie, rozmieszczona wokół niewielkiego placu. Plac pomiędzy budynkami zagospodarowany jest w formie skweru, z trawnikami, niskimi krzewami oraz elementami małej architektury. Cały teren jest uporządkowany i zagospodarowany w sposób planowy (aranżacja z 2009 roku).

Kompozycja oparta jest na formach geometrycznych, podporządkowana głównej osi założenia wyznaczonej przez zespół zabudowań oraz maszt radiostacji (o kierunku północny zachód – południowy wschód). Większość obszaru zajmują partery trawiaste. Pośrodku, wzdłuż osi założenia, ulokowano partery ozdobne w formie zespołu kwadratowych kwater obsadzonych krzewinkami zimozielonymi. Główną oś kompozycyjną tworzy utwardzona aleja przechodząca w plac z zabudowaniami, podkreślona szpalerem palm w donicach oraz rzędem pergol z pnączami. Przy maszcie radiostacji dodatkowo akcentują ją dwa prostokątne baseny z ustabilizowaną taflą wody. Ścieżki (wyznaczone w układzie prostopadłym) oraz główna aleja wyłożone są kostką i płytami granitowymi, przejścia pomiędzy kwaterami są wysypane żwirem. Wzdłuż ścieżek umieszczono elementy małej architektury: ławki, lampy. Bezpośrednie otoczenie radiostacji wydzielone jest ogrodzeniem z płyt z hartowanego szkła, bezramowych, co ma na celu uniemożliwienie bezpośredniego dościa, a co za tym idzie – zabezpieczenie zabytkowego obiektu. Płyty umieszczone są na podmurówce. Cały zespół Radiostacji jest otoczony stalowym, ażurowym ogrodzeniem. Część terenu z budynkami jest wydzielona żywopłotem.

**Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem 384/12.** Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dnia 20 marca 2013r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania obiektu przy Radiostacji, będącego przedmiotem niniejszego przetargu:

- kompleks zabudowań dawnej Radiostacji został objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków (nr rej. A/694/64) W zespole Radiostacji ochronie podlega układ przestrzenny oraz zabudowa, w szczególności wieża antenowa, budynek techniczny, dwa budynki mieszkalne, nawierzchnia dróg dojazdowych, elementy wystroju i wyposażenia budynków. Granice ochrony konserwatorskiej zespołu obejmują teren rozciągający się od ulicy Lublinieckiej do ulicy Tarnogórskiej;
- zmiana funkcji budynku nr 131 z mieszkalnej na użytkową, typu hotelarsko – gastronomiczną z konserwatorskiego punktu widzenia jest **dopuszczalna**. Przy ewentualnej adaptacji obiektu dopuszczona zostanie częściowa ingerencja w układ rozplanowania pomieszczeń (wyburzenie niektórych ścianek działowych lub postawienie nowych), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej z chwilą ujawnienia takiej potrzeby z uwagi na stan techniczny (wymiana na analogiczną), wymiana pokrycia dachowego z chwilą ujawnienia takiej potrzeby z uwagi na stan techniczny (wymiana na analogiczny rodzaj pokrycia), remont modernizacyjny instalacji i remont elewacji. Natomiast docieplenie budynku z montażem izolacji termicznej na elewacjach **nie** zostanie dopuszczone do realizacji.

#### **4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Opisaną w pkt 3 nieruchomość przeznacza się do wydzierżawienia na okres 20 lat na cele hotelarsko-gastronomiczne z wykorzystaniem istniejącej zabudowy i zachowania obecnego układu zagospodarowania terenu.

#### **5. WARUNKI PRZETARGU:**

**5.1.**Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest:

a) wpłata wadium

b) przedłożenia oryginału dowodu wniesienia wadium przed otwarciem przetargu,

c) złożenia przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie, w szczególności budynku i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad ukrytych nieruchomości, o których Wydzierżawiający nie wiedział, a oferent w toku postępowania nie wykrył dokonując niezbędnej inspekcji,

d) złożenia przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się z warunkami przetargu, umową dzierżawy i że je akceptuje,

e) przedłożenie aktualnego dokumentu potwierdzającego status prawny oferenta – KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (wydanie nie wcześniej niż na trzy miesiące przed dniem otwarcia przetargu), decyzja o nadaniu numeru NIP (kopie wymienionych dokumentów opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem oferenta),

f) oświadczenie oferentów o braku zaległości z płatnościami na rzecz Miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu.

#### 5.2. Wadium:

a) Organizator przetargu ustala wadium w wysokości **13 000 zł** (słownie złotych: trzynaście tysięcy 00/100) tj. dwukrotność miesięcznego czynszu liczonego według stawki wywoławczej czynszu.

b) wadium należy wnieść na w formie pieniężnej dokonując przelewu na konto bankowe Urzędu Miejskiego w Gliwicach – ING Bank Śląski S.A. nr **42 1050 1230 1000 0022 7701 5257** z **tytułem przelewu „Przetarg, dz. nr 1527, obr. Szobiszowice oraz wpisać nazwę kto będzie dzierżawcą”**. Wadium winno być uznane na rachunku gminy najpóźniej na **1 czerwca 2013r.**

c) wadium w dniu podpisania umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia umowy dzierżawy.

d) kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy.

e) wpłacone wadium podlega:

- zwrotowi pozostałym uczestnikom w terminie do 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu na wskazane konto bankowe zgodnie ze złożoną pisemną dyspozycją;

- przepadkowi, jeżeli osoba ustalona jako zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu.

#### 5.3. Komisja przetargowa:

a) powołuje się 5-osobową komisję, w składzie wyznaczonym przez Organizatora. W skład komisji wchodzi przewodniczący komisji, jego zastępca oraz pozostali członkowie komisji.

b) w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

#### 5.4. Przebieg przetargu:

a) przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy lub osoby upoważnione do ich reprezentowania wpisują się na listę obecności, przy jednoczesnym sprawdzeniu dokumentów potwierdzających tożsamość. Lista obecności zawiera w szczególności odpowiednio imię i nazwisko oraz adres osoby fizycznej albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem jest osoba prawna lub inny podmiot. W przypadku jeżeli uczestnik działa poprzez przedstawiciela na listę obecności wpisuje się dodatkowo dane przedstawiciela. Tożsamość osób zostanie sprawdzona

b) po otwarciu przetargu przewodniczący komisji lub osoba upoważniona przez przewodniczącego komisji do prowadzenia przetargu podaje do wiadomości:

- informacje o dopuszczonych uczestnikach przetargu

- informację dotyczące przedmiotu przetargu

- informacje odnośnie zasad licytacji

- imię i nazwisko osoby prowadzącej przetarg oraz skład komisji przetargowej

c) wyłonienie najwyższej oferty na wysokość czynszu dzierżawnego następuje w drodze licytacji oferentów o co najmniej minimalną kwotę postąpienia, która wynosi 650,00 zł (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt 00/100).

d) do udziału w przetargu konieczne jest dokonanie jednego minimalnego postąpienia, również w przypadku, gdy do przetargu zostanie dopuszczona tylko jedna osoba. W przypadku, gdy żadna z osób, które zgłosiły się na przetarg, nie dokona minimalnego postąpienia, przetarg uważa się za nierozstrzygnięty.

e) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

f) po trzykrotnym wywołaniu najwyższej stawki czynszu dalsze postąpienia nie są przyjmowane, a osoba prowadząca licytację zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.

g) komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu w dwóch egzemplarzach, po jednym dla organizatora i osoby, która wygrała przetarg. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

**5.6.** Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty jeżeli nie wpłynie żadne wadium, lub jeżeli uczestnik/cy postępowania przetargowego nie zgłoszą żadnego postąpienia lub oświadczenia, o których mowa w pkt 5 ust. 1 okażą się niezgodne z prawdą.

**5.7.** Zawarcie umowy dzierżawy nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu.

**5.8.** Zawiadomienie o terminie i miejscu podpisania umowy dzierżawy, o którym mowa w pkt 5.2 lit. e) zostanie wysłane na adres zamieszkania/siedziby wskazany przez osobę, która wygrała przetarg, na liście obecności o której mowa w pkt 5.4. lit a). Wygrywający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o wszelkich zmianach adresowych, pod rygorem przyjęcia, że zawiadomienie wysłane na adres wskazany na ww. liście wywołuje skutki przewidziane przepisami prawa.

**5.8.** Tryb zaskarżenia rozstrzygnięć przetargu:

a) Uczestnik przetargu może zaskarżyć do organizatora, w terminie 7 dni od zamknięcia przetargu, czynności związane z jego przeprowadzeniem.

b) Skarga wniesiona po terminie pozostaje bez rozpoznania. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy dzierżawy.

c) Organizator rozpatrując skargę może:

- oddalić skargę jako niezasadną,
- uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie zaskarżonej czynności,
- unieważnić przetarg

d) Organizator zawiadamia skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia jej złożenia.

**5.9.** Organizator sporządza ogłoszenie o wyniku przetargu, zawierające informację o dacie i miejscu przeprowadzenia przetargu, oznaczenie nieruchomości i wygrywającego oraz stawkę wywoławczą i najwyższą stawkę czynszu osiągniętą w przetargu i podaje do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu na okres 7 dni.

## **6. STAWKA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO:**

Wywoławcza minimalna stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi: 6500 zł netto (słownie złotych: sześć tysięcy pięćset 00/100) za wydzierżawienie opisanej w pkt 3 nieruchomości.

Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług w wysokości określonej powszechnie obowiązującymi przepisami w dacie wystawienia faktury.

Czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w drodze postępowania przetargowego będzie płatny w okresach miesięcznych w terminie do 20-go każdego miesiąca przez okres trwania umowy, za wyjątkiem pierwszych 6 miesięcy obowiązywania umowy, w okresie których Wydierżawiający nie będzie pobierał czynszu dzierżawnego (okres zwolnienia z czynszu). Czynsz w wysokości ustalonej w drodze przetargu będzie pobierany począwszy od siódmego miesiąca obowiązywania umowy z zastrzeżeniem, że wysokość czynszu dzierżawnego ustalona w postępowaniu przetargowym może

być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.

Czynsz dzierżawny nie uwzględnia opłat ponoszonych przez *Dzierżawcę* z tytułu dostawy mediów oraz podatku od nieruchomości. *Dzierżawca* zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej podatku od nieruchomości i uiszczania należnego podatku od nieruchomości. Ewentualna korekta deklaracji podatkowej w zakresie powierzchni nieruchomości, podlegającej opodatkowaniu pozostaje w kompetencji *Dzierżawcy*. Zmiana powierzchni związana z przebudową, rozbudową etc nieruchomości wymaga decyzji właściwego inspektora nadzoru budowlanego.

#### **7. KRYTERIA WYBORU:**

Najlepszą ofertę na wydzierżawienie nieruchomości opisanej w pkt 3 stanowi najwyższa miesięczna stawka czynszu dzierżawnego zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do postępowania przetargowego, zgodnie z warunkami określonymi w pkt 5 w drodze licytacji.

#### **8. CZAS TRWANIA UMOWY:**

8.1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 20 lat.

8.2. Szczegółowe warunki umowy zostały zawarte we wzorze do umowy dzierżawy.

#### **9. UWAGI KOŃCOWE:**

9.1. Otwarcie przetargu nastąpi w pokoju nr 432 na IV piętrze budynku Urzędu Miejskiego w dniu 4 czerwca 2013 roku o godzinie 11<sup>00</sup>

9.2. Nieruchomość zostanie udostępniona w celach oględzin w każdym czasie w godzinach pracy tut. Urzędu po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.

9.3. Integralną częścią specyfikacji jest wzór umowy dzierżawy oraz załącznik mapowy.

- PROJEKT-

UMOWA DZIERŻAWY NR ...../GN-AN/6845/2013

zawarta w dniu ..... w Gliwicach pomiędzy Miastem Gliwice, reprezentowanym przez:

Zastępcę Prezydenta Miasta Gliwice

zwanym dalej „Wydierżawiającym”, a

.....z siedzibą w ..... przy ul. ....

NIP ....., REGON ....., KRS..... reprezentowana przez:

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. *Wydierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz. U. z 2010 r., nr 102., poz. 651 z późn. zm./, oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr ..... w sprawie ..... oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomość, stanowiącą własność Gminy Gliwice, oznaczoną w ewidencji gruntów jako: działka nr .... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (pow. całkowita ..... ha). KW nr ..... obręb: ..... na rzecz .....wraz z zabudowaniami tj. .... – o pow. .... m<sup>2</sup>.
2. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy, a opisany w § 1 pkt 1, oznaczony został kolorem czerwonym na załączniku mapowym (załącznik nr 1 do umowy).

§ 2

CEL DZIERŻAWY

1. Nieruchomość opisaną w § 1 pkt 1 wydzierżawia się, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności hotelarsko – gastronomicznej z wykorzystaniem istniejącej zabudowy i zachowaniem obecnego układu zagospodarowania terenu.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele hotelowe i gastronomiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia .....20....r. do dnia .....20....r.
2. Z dniem .....20...r. umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek *Dzierżawcy* a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. *Wydierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:
  - a) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 6 pkt 1
  - b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
  - c) nie stosuje się do postanowień § 6 pkt 2 niniejszej umowy.

6. *Dzierżawca* zobowiązuje się do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w dniu rozwiązania umowy, celem opisania faktycznego stanu zwracanego mienia gminy.

#### § 4

##### CZYN SZ I O P Ł A T Y

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny w łącznej wysokości: .....zł brutto w stosunku miesięcznym (słownie: ..... /100) – ustalony w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości położonej (...).
2. Czynsz dzierżawny – w całym okresie obowiązywania umowy, jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca na n/w konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach:

ING Bank Śląski S.A. w Gliwicach, Nr .....

3. Nie uiszczenie opłaty w wyżej wymienionym terminie skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
4. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
5. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
6. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
7. *Dzierżawca* obowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.
8. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny wszelkich opłat związanych z dostawą mediów.
9. *Dzierżawca* zrzeka się w stosunku do *Wydzierżawiającego* wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na przedmiocie dzierżawy .

#### § 5

##### KAUCJA GWARANCYJNA

1. Wpłacone przez *Dzierżawcę* wadium w dniu podpisania niniejszej umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia niniejszej umowy, na warunkach i zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy *Wydzierżawiającym* a Bankiem. Kwota kaucji podlega oprocentowaniu wg zasad określonych w ww. umowie. Oprocentowanie może ulec zmianie w trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy.
2. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy i nie podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z winy leżącej po stronie *Dzierżawcy*.
3. *Wydzierżawiający* ma prawo do zatrzymania kaucji gwarancyjnej wraz z odsetkami po upływie 14 dni od doręczenia *Dzierżawcy* wezwania do usunięcia nieprawidłowości w wykonywaniu warunków umowy dzierżawy i niewykonania przez *Dzierżawcę* tego wezwania.
4. W przypadku stwierdzenia przez *Wydzierżawiającego* zaległości w zapłacie czynszu kaucja będzie mogła zostać zaliczona na poczet tych zaległości. O każdorazowym zaliczeniu kaucji na poczet zaległości *Dzierżawca* zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie.



5. *Dzierżawca* zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty 13 000,00 zł w terminie 14 dni o dnia otrzymania powiadomienia o którym mowa w pkt 4.
6. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami naliczonymi zgodnie z oprocentowaniem o którym mowa w pkt. 1 podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy, za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt. 2.

## § 6

### ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓLNE

1. *Dzierżawca* zobowiązany jest w czasie trwania umowy do:
  - a) uzyskania we własnym zakresie wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane (j.t. Dz.U.2010.243.1623 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad nimi (j.t. Dz.U. 2003.162.1568 z późn. zm.),
  - b) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności hotelowej i gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - c) przestrzegania przepisów art. 61-65, art. 70 ust 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (j.t. Dz.U.2010.243.1623 z późn. zm.), z uwzględnieniem konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego oraz Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad nimi (j.t. Dz.U. 2003.162.1568 z późn. zm.),
  - d) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp. ochrony środowiska, o gospodarowaniu odpadami.
  - e) utrzymywania wydzierżawianej nieruchomości w należyтым stanie i porządku.
  - f) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy.
  - g) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
  - h) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
  - i) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia, żywiołów i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw na rzecz miasta Gliwice i przedłożenia jej *Wydzierżawiającemu*, najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dzierżawy oraz przedkładania kolejnych polis w każdym roku trwania umowy w terminie 7 dni od daty ich zawarcia.
  - j) wartość polisy ubezpieczeniowej winna być określona zgodnie z wartością rynkową nieruchomości będącą przedmiotem dzierżawy, która wynosi 1 636 134,40 zł (słownie złotych: milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy sto trzydzieści cztery 40/100), przy czym *Wydzierżawiający* zastrzega sobie prawo zlecenia wyceny nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w okresie obowiązywania niniejszej umowy dzierżawy, a *Dzierżawca* zobowiązuje się do uwzględnienia oszacowanej wartości nieruchomości w polisie ubezpieczeniowej, o której mowa w niniejszym punkcie oraz w § 6 pkt i)
  - k) złożenia w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613),
  - l) każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu.
  - m) utrzymywanie kotłowni oraz dostarczania ciepła do budynku sąsiedniego oznaczonego numerem adresowym Tarnogórska 129. Rozliczenie kosztów ciepła pomiędzy *Dzierżawcą* a użytkownikiem budynku nr 129 nastąpi wg stanu faktycznego zużycia na podstawie wskazań podlicznika, natomiast pozostałe koszty w tym związane z obsługą, utrzymaniem, konserwacją kotłowni *Dzierżawca* rozliczy z użytkownikiem budynku nr 129 solidarnie i proporcjonalnie do faktycznego korzystania z kotłowni, na podstawie odrębnych uzgodnień poczynionych pomiędzy *Dzierżawcą* a użytkownikiem budynku nr 129. Niedopuszczalne jest żądanie przez *Dzierżawcę* zwrotu kwoty poniesionych kosztów przewyższającej kwotę faktycznie poniesionych kosztów.

- n) *Dzierżawca* ma prawo do adaptacji budynku na potrzeby prowadzonej działalności, jednakże zgodnym z przeznaczeniem, o którym mowa § 2 i obowiązującymi przepisami, w szczególności Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad nimi (j.t. Dz.U. 2003.162.1568 z późn. zm.)
- o) rozpoczęcia działalności określonej w § 2 w terminie 3 lat od dnia podpisania niniejszej umowy
2. *Dzierżawca* nie ma prawa do:
- zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy
  - oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.
  - poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.
3. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
4. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.
6. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*. *Dzierżawca* zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić *Wydzierżawiającego* z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
7. *Wydzierżawiający* nie zapewnia dostawy mediów. *Dzierżawca* jest upoważniony do zawierania umów na dostawę mediów we własnym imieniu i na własny koszt.
8. *Dzierżawca* ma prawo do dysponowania dzierżawioną nieruchomością na cele budowlane od dnia podpisania niniejszej umowy.

## § 7

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- Wydzierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
- Strony zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu w każdym czasie w przypadku przeznaczenia działki na realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102 z 2010r, poz. 651 z późn. zm.).
- Wszelkie zmiany postanowień umowy za wyj. opisanych w § 4 pkt. 6 i 7 niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
- Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu na zasadach, o których mowa w w § 3 ust. 3 i 5 *Dzierżawcy* nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego chyba, że porozumienie, o którym mowa w § 3 ust. 3 stanowi inaczej.
- W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwy jest Sąd Rejonowy w Gliwicach.
- W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
- Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA :**

.....


.....

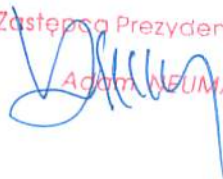
Załącznik nr 2 do  
Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice

Nr PM – 4382/13  
z dnia 30.04.....2013 r.

Ustalam następujący skład Komisji Przetargowej do przeprowadzenia w dniu 4 czerwca 2013 r. przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej w Gliwicach przy ul. Tarnogórskiej 131, będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice:

1. Jarosław Knapik – jako przewodniczący Komisji
2. Agnieszka Leszczyńska – jako zastępca przewodniczącego Komisji
3. Anita Warda – jako przedstawiciel Wydziału GN
4. Michał Molka – jako przedstawiciel Wydziału GN
5. Przemysław Brożyna – jako przedstawiciel Wydziału GN

Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
  
Aleksandra Wysocka

Zastępca Prezydenta Miasta  
  
Adam NEUMANN

Załącznik mapowy do  
Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice  
Nr PM - 4587/13  
z dnia 30.04.2013 r.



Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
Aleksandra Wysocka

Zastępca Prezydenta Miasta  
Adam NEUMANN

WYKAZ NR 106/2013

Stanowiący załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice Nr PM- 4384/15 z dnia 30.04 zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości i użytek gruntowy	Opis nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości	Sposób zagospodarowania	Forma dzierżawy	Wysokość opłat z tytułu dzierżawy	Termin wnoszenia opłat
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>KW:</b> <b>GL1G/00013947/1</b>  <b>Działka nr: 1527</b>  <b>Obręb: Szobiszowice</b>	Powierzchnia do wydzierżawienia: ok. 1153 m <sup>2</sup> (powierzchnia całkowita działki: 3,3708 ha)  Użytek: B, Bi,	Nieruchomość poł. przy ul. Tarnogórskiej	Tereny usług różnych – istniejące.	Czasowa dzierżawa z przeznaczeniem terenu działalność hotelarsko-gastronomiczną.  Dzierżawa na 20 lat.	W drodze przetargu.	Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr PM 6037/10 z dnia 22.07.2010 r. z późn. zmianami  Wg wylicytowanej stawki czynszu. Czynsz wywoławczy wynosi 6500,00 zł netto miesięcznie.	Płatne miesięcznie do 20-go każdego miesiąca za wyj. 6 pierwszych miesięcy obowiązywania umowy dzierżawy (zwolnienie z czynszu).

**UWAGA:** Niniejszy wykaz podlega obwieszczeniu na okres 21 dni na tablicy urzędowych ogłoszeń w gmachu Urzędu Miejskiego w Gliwicach, w okresie od dnia 30.04.2013r. do dnia 21.05.2013r.

RADCA PRAWNY  
 dr Jacek Gorczyński  
 K1 2402

24.04.2013

Naczelnik Wydziału  
 Gospodarki Nieruchomościami

Aleksandra Wysocka 29.04.2013

Zastępca Prezydenta Miasta  
 Adam NEUMANN