

ZARZĄDZENIE nr
 PREZYDENTA MIASTA GLIWICE
 z dnia 31 marca 2014r.

w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia, w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego na wysokość czynszu dzierżawnego Hali widowiskowo-sportowej w Gliwicach, której budowa realizowana jest na nieruchomości położonej pomiędzy ulicami Akademicką i Kujawską, obejmującej część działek oznaczonych w ewidencji nr 281, 640, 663, 638, 635, 238, 240, obręb Politechnika, na okres 20 lat oraz w sprawie zatwierdzenia warunków przetargu.

Na podstawie art. 26 ust. 1, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594.j.t.), art. 13 ust.1, art. 25 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), Uchwała nr XXXIV/682/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 9 maja 2013r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Akademicka i Kujawską na okres 20 lat przeznaczonych pod realizację hali widowiskowo-sportowej PODIUM.

zarządza się, co następuje:

§ 1. Przeznaczyć do wydzierżawienia w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu dzierżawnego, nieruchomość stanowiącą własność miasta Gliwice, położoną pomiędzy ulicami Akademicką i Kujawską w częściach poza pasami dróg, obejmującą działki nr: 281 o pow. całkowitej 9,2465 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00033593/0; nr 238 o pow. całkowitej 9,2932 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00036133/9; nr 240 o pow. całkowitej 0,3208 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00035496/4; nr 635 o pow. całkowitej 0,2331 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00046391/8; nr 638 o pow. całkowitej 0,2281 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00046426/3; nr 640 o pow. całkowitej 1,7295 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/000035668/1 oraz nr 663 o pow. całkowitej 0,7940 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00035668/1, obręb Politechnika, na których realizowana jest budowa Hali widowiskowo-sportowej wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz wjazdami i ciągami.

Opisaną wyżej nieruchomość wydzierżawia się na okres 20 lat w celu prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentacji projektowej autorstwa konsorcjum firm PERBO Projekt Sp. z o.o. z Krakowa i Modern Construction System z Poznania.

§ 2. Ustalić stawkę wywoławczą czynszu dzierżawnego za cały przedmiot dzierżawy w łącznej kwocie 73 364,00 zł netto (słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery 00/100).

§ 3. Zatwierdzić warunki przetargu określone w specyfikacji przetargowej, projekt umowy dzierżawy, projekt porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach oraz formularz ofertowy stanowiące załączniki nr 1-4 do niniejszego zarządzenia.

§ 4. Sporządzić i podać do wiadomości publicznej wykaz nr 67/2014 nieruchomości stanowiących własność miasta Gliwice, opisanych w par. 1 niniejszego zarządzenia.

§ 5. Wykaz podlega obwieszczeniu na okres 21 dni na tablicy urzędowych ogłoszeń w gmachu Urzędu Miejskiego w Gliwicach, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzyć kierownikowi Referatu Zarządzania Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

- § 7. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 8. Zarządzenie wraz z wykazem podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.
- § 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
dr Jacek Gorczyński
KI 2402

31.03 2014

Zastępca Prezydenta Miasta

Adam NEUMANN

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Aleksandra Wysocka

31.03.2014

WYKAZ NR ⁶⁷...../2014

Stanowiący załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice Nr PM- ^{5806/14}..... z dnia ^{31.03}.....2014r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta 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
Dz. nr 281 GL1G/00033593/0	Pow. całk.: 9,2465 ha	Nieruchomość położona pomiędzy ulicami Akademicką i Kujawską	Tereny usług sportu, tereny publicznie dostępnych parkingów strategicznych rozmieszczonych wokół obiektów dydaktycznych Dzielnicy Akademickiej, tereny zieleni niskiej i wysokiej, tereny ulic lokalnych i głównych.	Czasowa dzierżawa z przeznaczeniem terenu w celu prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentacji projektowej autorstwa konsorcjum firm PERBO Projekt Sp. z o.o. z Krakowa i Modern Construction System z Poznania.	Pisemny przetarg nieograniczony	Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr PM 6037/10 z dnia 22.07.2010 r. z późn. zmianami	Płatne miesięcznie do 10-go każdego miesiąca.
Dz. nr 238 GL1G/00036133/9	Pow. całk.: 9,2932 ha						
Dz. nr 240 GL1G/00035496/4	Pow. całk.: 0,3208 ha						
Dz. nr 635 GL1G/00046391/8	Pow. całk.: 0,2331 ha						
Dz. nr 638 GL1G/00046426/3	Pow. całk.: 0,2281 ha						
Dz. nr 640 GL1G/00035668/1	Pow. całk.: 1,7295 ha						
Dz. nr 663 GL1G/00035668/1	Pow. całk.: 0,7940 ha						
Obręb: Politechnika	Użytki: B, Bi, Bz, dr, Ti,						

UWAGA: Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, w okresie od ^{31.03}.....2014 r. do ^{31.04}.....2014 r., a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Alexandra Wysocka
Aleksandra Wysocka

Zastępca Prezydenta Miasta

Dariusz
Dariusz

RADCA PRAWNY
Dr Jacek Korczyński
Kt 2402
31.03 2014

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

Pisemnego przetargu nieograniczonego na wysokość czynszu dzierżawnego Hali widowiskowo - sportowej zlokalizowanej przy ul. Akademickiej i ul. Kujawskiej w Gliwicach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz wjazdami i ciągami komunikacyjnymi, której budowa realizowana jest na nieruchomości położonej przy ul. Kujawskiej i Akademickiej w Gliwicach, obejmującej działki o nr ewidencyjnych 281, 640, 663, 638, 635, 238, 240 obręb Politechnika w celu prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumentacji projektowej autorstwa konsorcjum firm PERBO Projekt Sp. z o.o. z Krakowa i Modern Construction System z Poznania, na okres 20 lat.

§ 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.)

§ 2. WYDZIERŻAWIAJĄCY/ORGANIZATOR PRZETARGU:

Miasto Gliwice reprezentowane przez Prezydenta Miasta.

§ 3. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Założenia.

Przedmiotem przetargu jest Hala widowisko – sportowa w Gliwicach wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz wjazdami i ciągami komunikacyjnymi, której budowa realizowana jest na nieruchomości położonej przy ul. Kujawskiej i Akademickiej w Gliwicach, obejmującej działki o nr ewidencyjnych 281, 640, 663, 638, 635, 238, 240 obręb Politechnika. Opis przedmiotu znajduje się w dalszej części specyfikacji.

Budowa Hali realizowana jest na mocy decyzji Prezydenta Miasta Zabrze nr **767/2008 z dnia 19 września 2008r.** zatwierdzającej Miastu Gliwice projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę Hali widowiskowo – sportowej PODIUM wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą przy ul. Akademickiej i ul. Kujawskiej w Gliwicach (...). Realizacja projektu budowlanego autorstwa konsorcjum firm: **PERBO Projekt Sp. z o.o. z Krakowa i Modern Construction System z Poznania** oraz budowa Hali zostały, na mocy umowy podpisanej w dniu 5 kwietnia 2013r., powierzone firmie **MIRBUD S.A.** ze Skierniewic. Wykonawca ma 27 miesięcy na realizację zadania. Do marca 2015 roku trwać będą roboty konstrukcyjne. Prace wykończeniowe oraz montaż instalacji mają zakończyć się do czerwca 2015 roku. Równolegle toczyć się będą roboty drogowe, a od marca do maja 2015 trwać będzie zagospodarowywanie terenu. **Rozruch Hali i odbiory powinny zakończyć się w czerwcu 2015r.** Szczegółowy zakres prac określa projekt wykonawczy.

Funkcje nadzorcze nad realizacją inwestycji miasto zdecydowało się powierzyć **Menadżerowi Projektu.** To zadanie powierzono gliwickiemu **Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach.** Menadżer koordynuje prace podmiotów zaangażowanych w inwestycję, zarządza jej realizacją w zakresie rzeczowym i finansowym oraz kontroluje zgodność realizacji z dokumentacją oraz obowiązującymi przepisami. Projektowana Hala w założeniu jest nowoczesnym kompleksem widowiskowo – sportowym, zapewniającym odpowiedni standard użytkowania zgodny z międzynarodowymi wytycznymi i normami. Zaproponowany sposób rozmieszczenia elementów konstrukcyjnych oraz program funkcjonalny, został przyjęty z myślą o zapewnieniu jak największej elastyczności kompleksu. Szeroko rozumiane problemy bezpieczeństwa budynku i widzów oraz warunki organizacji i obserwacji wydarzeń odbywających się w Hali uznano za główne determinanty projektowe i to one, przede wszystkim, wpłynęły na układ funkcjonalny kompleksu. Ponadto za niemniej istotne uznano wymogi federacji sportowych, które zadecydowały nie tylko o rozmiarach areny sportowej, ale również o sposobie organizacji widowni, miały one również kluczowy wpływ na rozmiar i sposób rozwiązania zapleczy szatniowo - magazynowych. Przyjęte rozwiązania umożliwiają przeprowadzenie zarówno zawodów hokejowych, lekkoatletycznych, jak i innych dyscyplin halowych, jak: tenis, siatkówka, koszykówka,

boks i inne. Hala jest również w pełni dostosowana do organizacji imprez masowych, koncertów, konwencji i kongresów, a także innych wydarzeń o charakterze wystawienniczo-targowym.

Przewidzieliśmy możliwość zastosowania niezbędnych urządzeń sportowych i zapewnienia właściwych warunków do przeprowadzenia imprez, zgodnie z wymaganiami odpowiednich międzynarodowych związków i federacji sportowych, dla imprez o randze międzynarodowej. W szczególności dotyczy to: IIFH (International Ice Hockey Federation), FIBA (Federation Internationale de Basketball), FIVB (Fédération Internationale de Volleyball), UEFA (Union of European Football Associations), IAAF (International Association of Athletics Federations), EHF (European Handball Association) itd. Rozwiązania przestrzenne oraz zastosowane wyposażenie (wg wyboru inwestorskiego) zagwarantuje uzyskanie właściwych certyfikatów wyżej wymienionych organizacji, umożliwiając przeprowadzenie międzynarodowych imprez sportowych najwyższej rangi (mistrzostwa Europy, mistrzostwa świata). Konieczność sprostania oczekiwaniom współczesnego użytkownika obiektów wielofunkcyjnych sprawiła, że za niezwykle istotne uznaliśmy przystosowanie funkcjonalne i użytkowe Hali dla takich imprez jak: wystawiennictwo i ekspozycja targowa, wszelkiego rodzaju imprezy estradowe, jak: koncerty, projekcje filmowe, konkursy tańca, masowe imprezy taneczne, imprezy społeczno-polityczne oraz ogólnodostępna-komercyjna rekreacja sportowa.

Obiekt oraz jego elementy, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, jest zaprojektowany w sposób zapewniający spełnienie wszelkich niezbędnych wymagań dotyczących bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Budowę Hali poparły Śląski Związek Gmin i Powiatów oraz Górnośląski Związek Metropolitalny. Za projektem opowiedziały się również organizacje sportowe, m.in.: Polski Związek Piłki Siatkowej, Polski Związek Koszykówki, Polski Związek Lekkiej Atletyki, Polski Związek Piłki Nożnej, Polski Związek Bokserski, Polski Związek Curlingu oraz Polski Związek Szermierczy. Ministerstwo Sportu uznało halę za inwestycję o szczególnym znaczeniu dla sportu.

2. Lokalizacja

Hala w Gliwicach, jako obiekt nowoczesny, o wysokich parametrach, będzie znacząco oddziaływać na obszar południowej części kraju oraz państw ościennych. Imprezy organizowane w Hali będą bezpośrednio dostępne dla około 10 mln mieszkańców z Polski południowej, Czech, Słowacji oraz Niemiec. Wśród atutów lokalizacji obiektów należy podkreślić:

- doskonałą dostępność komunikacyjną do organizowanych wydarzeń gwarantuje lokalizacja w pobliżu węzła autostrad A1, A4 i Drogowej Trasy Średnicowej czyli regionalnej drogi ekspresowej (5-10 minut czasu dojazdu do Hali) oraz bliskość lotniska w Pyrzowicach/Katowicach (30 minut), w Balicach/Krakowie (60 minut) oraz w Ostrawie (50 minut);
- w odległości jednej godziny jazdy od Hali mieszka ponad 4 mln osób;
- Hala powstanie w odległości ok. 1,7 km od Dworca Głównego w Gliwicach, bezpośrednio przy przystanku komunikacji autobusowej;
- możliwość zorganizowania na terenie miasta (w niewielkiej odległości od hali) około 5 000 dodatkowych miejsc parkingowych;
- województwo śląskie jest jednym z najsilniejszych gospodarczo obszarów w Polsce, charakteryzuje się znacznym potencjałem inwestycyjnym, a także jest jedną z największych koncentracji nowych zagranicznych inwestycji przemysłowych;
- region jest jednym z największych w kraju ośrodków naukowych i akademickich (w województwie śląskim studiuje ponad 170 tys. studentów);
- w województwie śląskim dotychczas notowano stały wzrost zamożności jego mieszkańców oraz wyższą niż przeciętnie w kraju skłonność do ponoszenia wydatków na rekreację i kulturę;
- przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2010 r. w województwie śląskim (3.528 zł) miało drugą wartość w kraju. Jednym z wyższych w Polsce był także w woj.

śląskim w latach ubiegłych wskaźnik dochodu do dyspozycji na 1 osobę. Teren inwestycji położony jest także w niewielkiej odległości od centrum miasta. Odległość do stacji kolejowej wynosi ok. 2 km, zaś do centrum miasta – rynku na gliwickiej starówce 1,6 km.

Obszar inwestycji należy do terenów sportowych dzielnicy Akademickiej Politechniki Śląskiej pomiędzy ulicami Akademicką i Kujawską. Znajduje się tu kilka obiektów sportowo rekreacyjnych Ośrodka Sportu Politechniki Śląskiej: hala lodowiska, korty tenisowe, hala sportowa, hotel.

W bezpośrednim otoczeniu Hali znajdują się także:

- w kierunku do centrum miasta (kierunek zachodni) budynki dydaktyczne i naukowe Politechniki Śląskiej, domy studenckie;
- kierunku wschodnim – dzielnica Sośnica, Kopalnia Węgla Kamiennego „Sośnica-Makoszowy” tereny przemysłowe i magazynowe przeznaczone pod nowe inwestycje logistyczne związane z powstającym węzłem autostrady A1 i A4;
- od strony północnej tereny zieleni Parku Chrobrego, rzeki Kłodnicy i nowego Centrum Edukacyjno - Kongresowego Politechniki Śląskiej oraz Gliwickiego Technoparku;
- od strony południowej znajdują się tereny ogródków działkowych, zabudowa mieszkaniowa i usługowa i dalej tereny realizowanej nowej inwestycji miejskiej tzw. „Nowe Gliwice” (zrewitalizowane tereny poprzemysłowe)

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie w centralnej jego części znajdowała się budowla stadionu XX-lecia, który powstał w latach 1962-1965, na planie elipsy o osiach 210x255m, od wielu lat nieużytkowany i mocno zdewastowany. Oprócz budowli stadionu na opisywanym terenie znajdowały się budynki zaplecza technicznego i socjalnego stadionu: budynki toalet, hal magazynowych, wiaty stalowe przy boiskach sportowych, boiska do siatkówki plażowej z nawierzchnią z piasku, pylon reklamowy. Wszystkie obiekty w związku z realizacją inwestycji zostały wyburzone.

3. Zagospodarowanie terenu i układ komunikacyjny

Projektowana Hala widowiskowo - sportowa usytuowana została na osi podłużnej stadionu XX-lecia, obróconej o kąt 70° na zachód od kierunku północy. Przebiega zatem z północnego - zachodu na południowy - wschód. Jest to kierunek, który w przyszłości powinien stać się głównym kierunkiem naprowadzającym na budynek Hali z centrum miasta. Na zamknięciu widoku osi w kierunku centrum miasta od wejścia głównego Hali znajduje się wieża Katedry Gliwickiej – kościół św. Piotra i Pawła, znajdujący się w ścisłym centrum miasta.

Projektowana Hala widowiskowo - sportowa o owalnym kształcie budynku została wkomponowana w układ placów, ciągów pieszych, pochylni, schodów, murków oporowych i innych elementów małej architektury. Do hali głównej przylega zespół hali treningowej i zespół komercyjno - usługowy. Główne wejścia do budynku znajdują się na poziomie +5,87 m w stosunku do istniejącego poziomu placu przed stadionem. Przed wejściem zaprojektowano plac rozłożony na czterech tarasach połączonych pomiędzy sobą schodami i rampami. Schody te częściowo zostały osłonięte zadaszeniem.

Od strony ul. Akademickiej przewidziano skarpe – zieleniec ozdobny ze ścieżkami i schodami prowadzącymi na koronę placu. Od strony ul. Kujawskiej usytuowano parking dwupoziomowy, którego górna płyta stanowi plac przeznaczony do organizowania imprez, wystaw zewnętrznych towarzyszących imprezom głównym odbywającym się w Hali. Przez dolny poziom placu przed budynkiem przewidziano możliwość przejazdu (zgodnie z wymogiem planu zagospodarowania) z ruchem spowolnionym. Zakłada się, że w trakcie trwania imprezy przejazd ten będzie udostępniony tylko pojazdom uprzywilejowanym.

Główna oś placu, która w przyszłości powinna stanowić główny kierunek naprowadzający na budynek, została domknięta ścianą, z uwagi na przysłonięcie zapleczy gospodarczych istniejących budynków na sąsiednich działkach. Ściana ta może być wykorzystana jako oparcie dla tymczasowych stoisk handlowych lub gastronomicznych towarzyszących imprezom, a w górnej części jako ściana reklamowa do umieszczania reklam firm, sponsorów itp. Od strony wschodniej budynku – wejścia do hali treningowej zaprojektowano plac wejściowy - tylny z powtórzeniem elementów z placu głównego. Zaplecza budynku zostały zamknięte w trzech placach gospodarczych, wydzielonych

ogrodzeniem. Wokół Hali zaprojektowana została droga pożarowa, która wznosi się na poziom +5,87m. Ruch pieszy doprowadzają na plac główny i tylny aleje rozdzielone romboidalnymi zieleńcami oraz ciąg pieszo-jezdny i chodniki.

Dodatkowe zespoły parkingów zaprojektowano przy ul. Akademickiej i Kujawskiej, z których też zapewniono wjazd na place gospodarcze i dostawcze. Na placu przed areną zaprojektowano pochylnie, by umożliwić dostęp z poziomu parkingów do górnego poziomu placu i wejścia głównego.

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną Hali widowiskowo-sportowej zapewnią drogi dojazdowe: ul. Akademicka i ul. Kujawska. Zgodnie z wymogami planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Akademickiej zaprojektowano drogę łączącą te dwie ulice zlokalizowaną przed placem głównym. Zakłada się na tej drodze ruch uspokoiony, przy wjazdach na nią zaprojektowano progi zwalniające. Będzie to ciąg pieszo - jezdny doprowadzający pojazdy do parkingu P1, mini-parkingu dla minibusów i pojazdów uprzywilejowanych oraz pieszych na plac główny przed Halą.

Włączenie tego ciągu do ulic Akademickiej i Kujawskiej odbywać się będzie na zasadzie wjazdu bramowego. Wjazd na teren Hali widowiskowo - sportowej odbywa się:
- z ul. Akademickiej - wjazd na parking P4, wjazd na parking P5 oraz wjazd na plac gospodarczy PLG2,
- od ul. Akademickiej, a także od ul. Kujawskiej zlokalizowano wjazd dla straży pożarnej,
- od ul. Kujawskiej - wjazd na parking P1,P2 i P3 oraz wjazd na plac gospodarczy PLG1 i PLG3.

W projekcie przyjęto założenia, że obiekt będzie obsługiwany komunikacją zbiorową z przystanków autobusowych zlokalizowanych przy placu Krakowskim, ul. Pszczyńskiej i okolicach dworca PKP. Bezpośrednio do obiektu zapewniony będzie: dojazd autobusów uruchamianych na czas imprezy, dojście piesze do ul. Akademickiej, ul. Kujawskiej, poprzez park Chrobrego oraz dojazd samochodów osobowych i autokarów w ilości zaprojektowanych miejsc postojowych.

W rejonie włączenia ciągu pieszo - jezdny do ul. Kujawskiej zaprojektowano po stronie lewej zatokę autobusową (na 2 autobusy) dla autobusów kursujących wahadłowo na czas organizowanych imprez oraz po prawej stronie wjazdu zatokę dla postoju taxi.

Oprócz ww. placów, zapewniających dojścia do Hali, zaprojektowano również place gospodarcze G1, G2 i G3 (wydzielone ogrodzeniem), pozwalające na dojście i dojazd do zapleczy budynku. Wokół Hali zaprojektowana została droga pożarowa, która wznosi się na poziom +5,87m.

Na terenie wokół Hali zaprojektowano 5 placów parkingowych w ramach, których znalazło się:

- 759 miejsc parkingowych osobowych (w tym 49 miejsc parkingowych poza granicą działki nr 281, a także parking wielopoziomowy)
- 13 miejsc dla osób niepełnosprawnych
- 13 miejsc parkingowych dla autobusów
- 5 miejsc parkingowych dla minibusów.

Ponadto zlokalizowano miejsca postojowe przy placach gospodarczych w ilości:

- plac PL G1- 16 miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- plac PL G2- 23 miejsca postojowe dla samochodów osobowych
- plac PL G3- 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

W celu pokazania kierującym sposobu poruszania się po parkingach obiektu Hali wprowadzono oznakowanie pionowe i poziome. Projektowana organizacja ruchu to, oznakowanie parkingów znakami D-18 (a także dodatkowo miejsce dla niepełnosprawnych tabliczką T-29) oraz przejście dla pieszych D-6. Wprowadzono również oznakowanie wyjazdów z terenu obiektu na drogi publiczne poprzez ustawienie znaków A-7 i B-20.

Po wykonaniu inwentaryzacji zieleni na terenie będącym przedmiotem inwestycji podjęto decyzję o konieczności wycinki znacznej ilości z uwagi na jej zły stan. Zachowano zieleń wysoką wzdłuż ul. Akademickiej. Wokół budynku Hali zaprojektowano tereny zielone wplecione pomiędzy place, parkingi i ciągi piesze oraz skarpy zielone w formie trawników. Od strony ul. Kujawskiej zaprojektowano szpaler drzew. Na placu głównym przed

budynkiem zaprojektowano aleje zielone z zieleńcami z zielenią niską i wysoką. Aleje te przechodzą od ul. Akademickiej do ul. Kujawskiej i są kontynuacją zieleni znajdującej się w pobliskim parku Chrobrego. Dla ich podkreślenia aleje te zostały otoczone trawnikami i szpalerami drzew w okolicach parkingów. Na placu wejściowym tylnym powtórzony został element zielonych klombów z zielenią niską i wysoką. Na parkingach wokół budynku zostały zaprojektowane wysepki zielone z niskimi drzewami.

4. Charakterystyka zabudowań

1) Hala widowisko – sportowa wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz wjazdami i ciągami komunikacyjnymi, tworzy razem zespół funkcjonalny, w skład którego wchodzi:

- główna Hala widowiskowo-sportowa,
- hala treningowa,
- zespół komercyjno - usługowy,
- zewnętrzny garaż wielopoziomowy,
- estakada drogi pożarowej,
- obiekty małej architektury
- zagospodarowanie terenu.

Projekt Hali nawiązuje do współczesnych tendencji w kształtowaniu obiektu sportowo-widowiskowego zarówno pod względem funkcjonalnym jak i przestrzennym. Nad całością kompleksu zdecydowanie dominuje założony na planie okręgu budynek hali głównej. Ogólny plan budynku i jego forma są efektem optymalizacji układu widowni i systemu komunikacji wokół niej. Zewnętrzny obrys trybun wynika z chęci uzyskania jak największej liczby miejsc w strefach o najlepszych warunkach widoczności. Wprowadzono najkorzystniejszy, sprawdzony, krzywoliniowy rzut widowni. Ten zabieg kierkuje uwagę widza na centrum wydarzeń. Owalne kształty hali głównej i hali treningowej zostały wkomponowane w ortogonalny układ ścian – dominant przestrzennych, placów, schodów, murków oporowych i elementów małej architektury. Elementy małej architektury organizują przestrzeń wokół budynku. To kontrastowe zestawienie dwóch różnych typów uformowań (owalnych i prostokreślnych) pozwala na lepszą integrację kompleksu z otoczeniem, nadając jednocześnie indywidualny charakter całemu zespołowi Hali widowiskowo - sportowej.

W bryle budynku głównej hali wyróżniono cztery różne formy wykończenia fasad zewnętrznych. Sposób wykończenia elewacji jest determinowany przeznaczeniem poszczególnych poziomów obiektu. Dolny pas, podbudowę kompleksu tworzą zielone skarpy, schody, rampy i pochylnie. Za pełnymi, zewnętrznymi elementami budynku kryją się parkingi, magazyny pomieszczenia techniczne i zaplecza szatniowe. Kolejny pas elewacji na poziomie górnego placu wejściowego stanowi otwarte, w pełni transparentne przeszklenie, zapewniające pełną, szeroką integrację wewnątrz budynku z otoczeniem i korzystne doświetlenie poziomu wejściowego. Na wyższych poziomach okólne pasażer również posiadają przeszklone ściany, pokryte wertykalnymi żaluzjami zewnętrznymi, które chronią wnętrze przed przegrzewaniem, ale równocześnie stanowią podkonstrukcję dla diod LED, dających możliwość emitowania tekstu i obrazu. Ta część elewacji będzie stanowiła nocą wielki billboard, podkreślający charakter i funkcje obiektu, będzie głównym elementem informacji wizualnej, funkcjonującym jako wizytówka kompleksu.

Ostatni, górny pas hali głównej, będą tworzyły metalowe żaluzje, podkreślające falistą linię dachu. Horyzontalne lamele będą stanowiły wizualną przesłonę górnego poziomu technicznego budynku oraz zapewnią swobodny przepływ powietrza do central wentylacyjnych umieszczonych na tym poziomie. Zaprojektowany na planie elipsy budynek, posiada pełne ściany wykończone betonem architektonicznym. Dodatkową formę wykończenia zewnętrznego stanowią pionowe żaluzje, będące istotnym elementem unifikującym kompleks w jedną spójną całość. Podobnie jak hala treningowa – zewnętrzne akcenty - ściany prostokreślnie wykonane z betonu architektonicznego, z możliwością umieszczenia na nich dodatkowej informacji wizualnej, reklamy itp.

Obiekt Hali widowisko - sportowej został zaprojektowany tak, aby zapewnić pełną dostępność wszystkich funkcji. Na trybunach przewidziano odpowiednią ilość miejsc dla osób niepełnosprawnych ruchowo, miejsc uwzględniających niepełnosprawność słuchową

oraz niepełnosprawność wzrokową, dostosowano wszystkie wejścia dla potrzeb osób poruszających się na wózkach, wprowadzono windy i sanitariaty przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Budynek wyposażono w dźwigi osobowe i towarowe, w tym przystosowane do transportu osób niepełnosprawnych, chorych na noszach, oraz w dźwigi dla ekip ratunkowych. W budynku zastosowano schody ruchome z poziomu wejściowego $\pm 0,00$ na poziom $+5,87$ m.

2) Parametry techniczne:

A. Widownia

Hala Główna		Hala Treningowa	
Miejsca stałe		Miejsca Stałe	
Trybuny	9 276	Trybuny	626
Fotele + łoże VIP	1 008		
Miejsca dla osób niepełnosprawnych	30	Miejsca dla osób niepełnosprawnych	20
Miejsca stałe razem	10 314	Miejsca stałe razem	646
Wszystkie miejsca stałe na obu halach to 10 960			
Miejsca rozkładane		Miejsca rozkładane	
Trybuny rozkładane	3 438	Trybuny rozkładane	534
RAZEM MIEJSCA STAŁE I ROZKŁADANE	13 752	RAZEM MIEJSCA STAŁE I ROZKŁADANE	1 180

Łączna ilość stałych miejsc siedzących wraz z trybunami rozkładanymi i miejscami dla osób niepełnosprawnych wynosi: **$13\ 752 + 1\ 180 = 14\ 932$ miejsc**

Możliwe jest uzyskanie **dotychczasowych miejsc** na płycie, maksymalnie na hali głównej do **2 868**, a na hali treningowej do **2 268** (nie stanowią wyposażenia obiektu). Ich ilość zależy od rodzaju organizowanej imprezy, jednakże każdorazowo wiąże się to z koniecznością ograniczenia ilości miejsc na trybunach (np. przy koncertach w zależności od usytuowania sceny konieczne będzie ograniczenie widowni o ok. 150 - 384 miejsc siedzących, dla gier zespołowych nie przewiduje się miejsc na arenie, przy sympozjach możliwa jest liczba dodatkowych 1 950 miejsc siedzących z wyłączeniem trybuny rozkładanej). Przewidziano również 40 miejsc dla mediów na hali głównej. Miejsca dla osób z niepełnosprawnością ruchową, wzrokową i słuchową (30 na arenie głównej oraz 20 na sali treningowej) będą dostępne z poziomu wejściowego i zostały ulokowane w bezpośrednim sąsiedztwie wejść na widownię.

B. Powierzchnia i kubatura:

Powierzchnia całkowita obiektu wynosi **69.272,04 m²**, natomiast powierzchnia użytkowa obiektu wynosi **56.269,75 m²**. Kubatura obiektu wynosi 531 345,08 m³.

Poziom	Powierzchnia całkowita	Powierzchnia użytkowa
Poziom 0	21.573,85 m ²	20.575,77 m ²
Poziom 1	16.538,77 m ²	12.808,92 m ²
Poziom 2	16.277,29 m ²	10.927,16 m ²
Poziom 3	8.622,50 m ²	7.546,22 m ²
Poziom 4	6.259,63 m ²	4.411,68 m ²
Razem:	69.272,04 m²	56.269,75 m²

Pod częścią Hali zaplanowano podziemny parking VIP dla ok. 73 samochodów osobowych o powierzchni: Poziom 0. – 3.218,75 m² oraz Poziom 1. – 3.218,75 m².

3) Bloki Funkcjonalne.

Hala składa się z 4 kondygnacji oznaczonych w projekcie jako poziomy 0,1,2,3, na których znalazły się następujące bloki funkcjonalne:

A. Zespołu Hali Głównej (A):

- Arena sportowa.

Wielkość i kształt areny przystosowano do maksymalnej wielofunkcyjności i elastyczności użytkowej. Zakres funkcjonalno-przestrzenny przyjęto zgodnie z wymaganiami dla poszczególnych dyscyplin sportowych. O rozmiarach areny sportowej, jak i sposobie organizacji widowni zdecydowały wymogi federacji sportowych (PZHL, FIBA, FIVB, PZPN, ZPRP, PZLA, PZT, PZC, Polski Związek Badmintonu, Polski Związek Bokserski). Miały one również kluczowy wpływ na rozmiar i sposób rozwiązania zapleczy szatniowo - magazynowych. Maksymalny wymiar areny sportowej wynosi **4 785 m²**. Umożliwia to przeprowadzenie halowych zawodów lekkoatletycznych o pełnym programie i zainstalowanie:

- bieżni okólnej 6-torowej – długość L=200 mb
- bieżni sprinterskiej jednostronnej 8-torowej (biegi płaskie i płotkarskie) – L=60 mb
- skoczni do skoku w dal i trójskoku
- skoczni do skoku o tyczce i skoku wzwyż
- rzutni do pchnięcia kulą.

Na arenie mogą być rozgrywane wszystkie inne konkurencje sportowe, wymagające mniejszego pola gry jak:

- hokej i jazda figurowa na lodzie - boisko 30x60m
- piłka nożna halowa - boisko 42x22m (futsal)
- piłka ręczna 7-osobowa - boisko 40x20m
- koszykówka - boisko 16x28m
- siatkówka - boisko 9x18m

oraz tenis, szermierka, boks, gimnastyka artystyczna i inne.

Dla zawodów sportowych wymagających mniejszego boiska na zwalnianej części areny przewidziano ruchome trybuny amfiteatralne typu teleskopowego lub segmentowego.

Oprócz funkcji sportowej arena będzie spełniać także:

- funkcję wystawienniczo – ekspozycyjną i targową,
- funkcję rekreacyjną ogólnodostępną – komercyjną: w godzinach wolnych od funkcji sportowej (wyczynowej),
- funkcję widowiskowo – estradową: wszelkie imprezy artystyczno-estradowe i społeczno – polityczne o zasięgu krajowym i międzynarodowym (widowiska teatralno-muzyczne, koncerty muzyki rozrywkowej i poważnej, zgromadzenia, kongresy i konferencje),
- funkcję sportowo-rekreacyjną: pokazy i widowiska o charakterze sportowo-rozrywkowym i rekreacyjnym.

Dla imprez estradowych przewidziano przestrzeń pod demontowaną, modułową scenę umożliwiającą elastyczną aranżację połączoną z systemami oświetlenia i nagłośnienia Hali widowiskowej. Zapewniono bezpośrednio dostępną z areny przestrzeń magazynową, w której będą składowane elementy sceny i jej wyposażenia.

W celu umożliwienia prawidłowej i sprawnej organizacji imprez przewidziano możliwość doprowadzenia mediów na teren areny oraz bezpośredniego wjazdu na arenę samochodów ciężarowych typu TIR.

- Widownia.

W celu zapewnienia wielofunkcyjności Hali i zmienności aranżacyjnej, zaproponowano właściwe relacje wielkości trybun amfiteatralnych, ruchomych i areny oraz spełniono odpowiednie warunki widoczności i akustyki. Przyjęte rozwiązania przestrzenno – funkcjonalne Hali umożliwiają w maksymalnym stopniu sprawne, ekonomiczne i niekłopotliwe aranżowanie areny dla poszczególnych dyscyplin sportowych i innych funkcji pozasportowych. Ukształtowanie poziome i pionowe trybun zapewnia optymalne

warunki widoczności dla widzów, stosownie do wymagań konkretnych dyscyplin sportowych i odpowiednich aranżacji areny. Prace projektowe zostały poprzedzone szczegółowymi analizami wykresów widoczności (modelowanie komputerowe), przyjęto optymalny przekrój widowni spełniający niezbędne parametry obserwacji poszczególnych dyscyplin oraz bezpieczną komunikację na widowni.

Przewiduje się zainstalowanie siedzisk trybun - stałych, indywidualnych z czytelną numeracją, mocowanych do czoła trybun, z oparciami pod plecy, zapewniających widzom odpowiedni komfort o podwyższonej wytrzymałości na zniszczenie i niepalnych.

Warunki widoczności z trybun amfiteatralnych wyznaczono na podstawie normy PN-EN 13200-1 Obiekty widowiskowe. Przejścia wraz z wómitoriami zostały połączone bezpośrednio z obejściem komunikacyjnym okólnym naokoło trybun, a ich sprawność ewakuacyjna została potwierdzona symulacjami komputerowymi.

Ze względów bezpieczeństwa – dla uniknięcia tzw. rolowania widzów na trybunach amfiteatralnych zakłada się możliwość zainstalowania, co 6 - 7 rzędów balustrady (poręcz na wysokości 1,10 m) nad poziomem stopni. Przewidziano specjalne łoże (32) z odrębnymi wejściami i o wyższym standardzie siedzeń i najlepszych warunkach oglądalności. Miejsca dla osób z niepełnosprawnością ruchową, wzrokową i słuchową (30) będą dostępne z poziomu wejściowego i zostały ulokowane w bezpośrednim sąsiedztwie wejść na widownię.

- Zaplecze uzupełniające usługowe dla publiczności:
 - Hala wejściowa, komunikacja oraz klatki schodowe.

Dla przyjętej ilości widzów ze względu na sprawność ewakuacyjną przewidziano 2 główne halle wejściowe zlokalizowane na poziomie 1 po stronie wschodniej i zachodniej oraz pomocnicze w części północnej i południowej, ponadto z poziomu 0 na poziom wejściowy prowadzi system schodów ruchomych zlokalizowany w północno-wschodniej części kompleksu. Przewidziano windy przystosowane do transportu osób niepełnosprawnych. W holach wejściowych będzie 6 zespołów kasowych (dostępne także z zewnątrz Hali). Przyjęty system kontroli (podstawowy z wykorzystaniem otwartego systemu kart magnetycznych chipowych lub innych odpowiednich, uzupełniająco - system tradycyjny) umożliwi monitorowanie widzów w celu zapewnienia większego bezpieczeństwa organizowanych imprez.

- Szatnia ogólna dla publiczności.

Szatnie zostały zlokalizowane bezpośrednio przy holach wejściowych do Hali oraz przy korytarzach obejściowych na wyższych piętrach. Zakłada się możliwość likwidacji części szatni w okresie letnim i wiosennym poprzez usunięcie wieszaków i zdeponowanie ich w magazynach areny. W takim wypadku zostanie pozostawione 20% szatni, a reszta powierzchni zostanie połączona z halem wejściowym – komunikacyjnym z przeznaczeniem tej powierzchni na inne cele w miarę potrzeb, np. ekspozycja, wystawiennictwo, rekreacja widzów.

- Węzły sanitarne (w tym dla osób niepełnosprawnych).

- Zaplecze uzupełniające – usługowe dla areny:

- Magazyn ogólny areny. Na poziomie areny (0) przewidziano magazyny ogólne dla gromadzenia sprzętów i urządzeń sportowych, systemowych krzeseł dostawianych na arenie, paneli podłogowych, elementów szatni, elementów sceny wraz z wyposażeniem itp.

- Zaplecze zawodnicze szatniowo – sanitarne

Aby umożliwić sprawne rotacyjnie rozgrywanie zawodów i turniejów z udziałem wielu drużyn, przewidziano 8 zespołów szatniowo – sanitarnych, każdy dla 30 zawodników. Węzły funkcjonalne zostały tak rozwiązane, aby umożliwić korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym. Lokalizacja zapewnia bezpośrednio wyjście na arenę oraz ochronę przed dostępem osób postronnych. W szatniach przewidziano możliwość zastosowania odpowiedniej ilości wyposażenia: stoły do masażu, ławki dla zawodników, szafki odzieżowe i wieszaki, lodówki itp. Dwa z ww. zespołów mogą być przeznaczone dla miejscowego klubu sportowego, jako stałego użytkownika.

Dodatkowo zaprojektowano dwa oddzielne węzły szatniowo – sanitarne dla artystów. Przewiduje się możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne.

Przy zapleczu szatniowo-sanitarnym zaplanowano także siłownię, saunę z pokojem masażu i wypoczynku oraz zespół wodno – natryskowo – kąpielowy z zapleczem sanitarnym, zaplecze trenersko – instruktorsko – sędziowskie (7 gabinetów trenersko-instruktorskich, 2 zespoły sędziowskie), gabinety lekarskie i pokój badań antidopingowych.

o Funkcje uzupełniające areny:

- zaplecze obsługi zawodów
- pokój wywiadów z zawodnikami i trenerami, przystosowany do nagrań TV i radiowy
- komunikacja
- 3 magazyny sekcyjne
- zaplecze szatniowo – sanitarne i socjalne personelu obsługi zaplecza
- zaplecze recepcji

▪ Zespół sektora VIP

Wydzielony zespół sektora VIP, zlokalizowany na poziomie 2, posiada niezależny podjazd komunikacyjny, parking, niezależną komunikację pionową i poziomą wewnątrz Hali oraz wielofunkcyjne zaplecza recepcyjne. Składają się na niego łoża oraz 2 restauracje. Dodatkowo na poziomie VIP przewidziano miejsca o podwyższonym standardzie, wydzielone na trybunach o najkorzystniejszej widoczności, zapewniających najkorzystniejsze parametry obserwacji imprez odbywających się na arenie lub estradzie.

▪ Funkcja uzupełniająca ogólnodostępna:

- administracja ogólna Hali
- pokoje ochrony wraz z zapleczem
- Pomieszczenia sprawozdawców radia i TV. Kabiny komentatorów są połączone niezależną komunikacją, oddzieloną od komunikacji ogólnej w Hali.
- pomieszczenia techniczne RTV: studio reżyserskie radiowo- telewizyjne, zaplecze studia, centrum monitoringu
- punkty pierwszej pomocy
- gastronomia: 2 restauracje z zapleczem, punkty fast – food (10). Restauracje nie są funkcją ogólnodostępną w czasie trwania imprez/zawodów.
- usługi: 3 sklepiki
- zespół komercyjno - usługowy (ok. 2054 m²)

▪ Funkcja techniczno – technologiczna

Do wskazanej kategorii zaliczono parkingi podziemne pod halą i pomieszczenia urządzeń techniczno – technologicznych. W celu zapewnienia dogodnego, bezpiecznego dojazdu i odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla uprzywilejowanych widzów i przedstawicieli mediów część miejsc parkingowych usytuowano w przyziemiu budynku. Ten zabieg funkcjonalny dodatkowo poprawił stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni biologicznie czynnej. Ogółem w przyziemiu przyjęto 73 miejsca dla samochodów osobowych.

B. Zespół Areny Treningowej (B):

▪ Hala treningowa

Hala treningowa przeznaczona jest do przeprowadzania zajęć treningowych, jak również rozgrzewki przed zawodami dla wszystkich dyscyplin. Podłoga będzie przystosowana także do zamrażania dla potrzeb hokeja i jazdy figurowej na lodzie. Na widowni zaprojektowano 20 miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Na halę treningową składają się:

- boisko sportowe
- zaplecze techniczno – technologiczne
- zaplecze szatniowe
- pokoje trenersko-instruktorskie
- widownia
- 2 punkty fast - food

▪ Centrum wspinaczkowe

Część hali treningowej przewidziano pod niezależnie funkcjonujący zespół ścianki wspinaczkowej z zapleczem sanitarno-technicznym. Założenia projektowe stawiają obiekt

na pierwszym miejscu w Polsce jeśli chodzi o szerokość ścianki. Powierzchnia centrum wspinaczkowego to ok. 859,9 m².

Dzięki przyjętym rozwiązaniom w Hali można będzie przeprowadzać zawody sportowe m.in. w hokeju, lekkoatletyce, tenisie, siatkówce, koszykówce, piłce ręcznej, halowej piłce nożnej, boksie, zgodnie z wymaganiami odpowiednich międzynarodowych związków i federacji sportowych, dla imprez o randze międzynarodowej. Hala jest również przystosowana funkcjonalnie i użytkowo do imprez wystawienniczych i targowych, wszelkiego rodzaju wydarzeń estradowych, takich jak: koncerty, projekcje filmowe, konkursy tańca, masowe imprezy taneczne, imprezy społeczno-polityczne oraz ogólnodostępna – komercyjna rekreacja sportowa.

4) Układ konstrukcyjny.

Kategorię geotechniczną oraz warunki gruntowe określono w części konstrukcyjnej na podstawie badań geologiczno-inżynierskich. Podłoże, na którym budowany jest obiekt zostało włącznie wzmocnione, pozwalając na spełnienie warunków nośności i osiadań przy maksymalnym obciążeniu użytkowym. W tym celu wybrano metodę wzmocnienia podłoża opartą na wykonaniu w słabym gruncie kolumn betonowych typu CMC, których długość, na podstawie wykonanych badań gruntowych, szacuje się od 15 do 25 m. Średnia nośność wzmocnionego podłoża wyniesie 300 kPa.

Główna hala, o średnicy w planie na poziomie parteru wynoszącej 145 metrów, o konstrukcji żelbetowej monolitycznej, posadowionej na płycie fundamentowej o grubości 100 cm, opartej na gruncie wzmocnionym kolumnami betonowymi CMC. Konstrukcja żelbetowa monolityczna z betonu B45, stropy międzykondygnacyjne monolityczne gr. 35 cm. Główna hala na planie okręgu, widownia ma kształt zbliżony do elipsy, w wyniku czego konstrukcję nośną stanowi nieregularna siatka słupów. Słupy pod główny ring nośny budynku na planie okręgu o średnicy 124 metrów i wymiarach 100x100 cm. Zaprojektowano konstrukcje trybun w postaci prefabrykowanych płyt podaudytoryjnych z betonu B45, opartych na monolitycznych belkach podaudytoryjnych z betonu B45 i tarczach ściennych z betonu B45. Dach hali – konstrukcja linowo ciągnowa (rozporowa), tworząca kształt koła o średnicy 122,85 m, oparta na wieńcu żelbetowym; krycie blachą trapezową; termoizolacja z niepalnej wełny mineralnej z membraną hydroizolacyjną. Dla ograniczenia ilości śniegu oraz oblodzeń przyjęto system ogrzewania połaci dachowych. Ponadto do lin nośnych podwieszono pomosty technologiczne stałe oraz w celach serwisowych zapewniono możliwość przemieszczania się pod dachem za pomocą wózków lub pomostów technicznych.

Hala treningowa na planie owalu o średnicach 60 m i 84 m, o konstrukcji monolitycznej żelbetowej. Jej główny układ nośny stanowią słupy żelbetowe z betonu B45, o wymiarach 80x80 cm, w rozstawie co 8 metrów, biegnące po zewnętrznym obrysie elipsy, posadowionej na płycie fundamentowej o grubości 100 cm, opartej na gruncie wzmocnionym kolumnami betonowymi CMC. Stropy między kondygnacyjne monolityczne gr. 35 cm. Zaprojektowano konstrukcje trybun w postaci prefabrykowanych płyt podaudytoryjnych z betonu B45, opartych na tarczach ściennych z betonu B45. Zadaszenie hali treningowej zaprojektowano jako konstrukcję stalową pracującą przestrzennie.

Hall wejściowy wraz z zapleczem i salą fitness oraz siłownią o konstrukcji monolitycznej, z betonu B45, opartego na siatce słupów 15,5x15,5 metra. Stropy prefabrykowane w postaci płyt TT800-120-10 z betonu B50. Posadowienie na płycie fundamentowej o grubości 100 cm, opartej na gruncie wzmocnionym kolumnami betonowymi CMC.

Konstrukcja garażu dwupoziomowego o wymiarach w planie 63x52 metry - monolityczna, z betonu B37, oparta na siatce słupów 15,5x8,5 metra, posadowionej na płycie fundamentowej o grubości 100 cm, opartej na gruncie wzmocnionym kolumnami betonowymi CMC. Zaprojektowano stropy monolityczne, sprężone, kablobetonowe, o wysokości żeber 70 cm i grubości płyty 25 cm.

5) Instalacje.

Projekt inwestycji przewiduje wyposażenie w instalacje podstawowe:

- instalacje wody hydrantowej ppoż. - wewnętrzną i zewnętrzną ze zbiornikiem wody do celów pożarowych,

- instalacje wody zimnej i ciepłej wody użytkowej,
- instalacje kanalizacji sanitarnej,
- instalacje odprowadzenia wód opadowych,
- instalacje centralnego ogrzewania,
- przyłącze ciepła z węzłami wymiennikowymi,
- instalację chłodniczą do klimatyzacji – woda lodowa,
- odprowadzenia skroplin od urządzeń chłodniczych,
- elektryczną wewnętrzną,
- elektryczną zewnętrzną,
- odgromową,
- wentylację mechaniczną,
- wentylację oddymiającą,
- klimatyzację,
- instalację tryskaczową.

Instalacje dodatkowe w jakie ma być wyposażony obiekt:

- telefoniczną (zewnętrzną i wewnętrzną),
- dźwiękowy system ostrzegawczy DSO,
- sieci strukturalne i logiczne /zarządzanie budynkiem (BMS i SMS), sieć komputerowa/,
- tv przemysłowej (monitoring wewnętrzny i zewnętrzny),
- system kontroli dostępu (system biletowy),
- wzmacniacze sygnału komórkowego,
- system głośnikowy umożliwiający poprawną słyszalność i zrozumiałość mowy,
- system oświetlenia areny głównej,
- zewnętrzny system LED SCREEN,
- nagłośnienie koncertowe areny oparte na systemach najemców.

- Zasilanie w wodę odbywa się z wodociągu miejskiego. Dla celów pożarowych, w wydzielonym pomieszczeniu przyłączenia wody do budynku, projektuje się zestaw pompowy do podnoszenia ciśnienia do wymaganej wysokości. Woda pożarowa ze zbiornika wody pożarowej, poprzez pompownię pożarową, obsługującą również instalacje tryskaczową w budynku. Zbiornik wody pożarowej zabudowany na poziomie $\pm 0.00\text{m}$ (poziom garaży) zasilany jest wodą wodociągową poprzez zawór odcinający i zawór pływakowy. Pojemność zbiornika wynosi 380 m^3 , przewód doprowadzający wodę do zbiornika Dn50, czas napełnienia zbiornika przyjęto 24 godziny.

Do celów użytkowych – węzeł przyłączeniowo - rozdzielczy wraz z pompownią podnoszenia ciśnienia zlokalizowano w wydzielonym pomieszczeniu na poz. $\pm 0,00\text{ m}$. Dla zapewnienia wymaganej w budynku ilości ciepłej wody użytkowej do umywalk w węzłach sanitarnych, pomieszczeniach gospodarczych oraz w wydzielonych pomieszczeniach gastronomicznych – komercyjnych, projektuje się centralne przygotowanie ciepłej wody użytkowej w węźle wymiennikowym woda/woda, gdzie źródłem ciepła jest ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Zrzut wód opadowych odbywał się będzie do sieci miejskiej. Odwodnienie dachu projektuje się w systemie podciśnieniowym, poprzez system wpustów dachowych z podgrzewaniem elektrycznym. Instalacja awaryjnego odwodnienia dachu składa się z niezależnych wpustów dachowych i pionów. Odprowadzenie wody z instalacji awaryjnej projektuje się na teren wokół obiektu.

- Ogrzewanie głównej hali widowiskowo - sportowej oraz hali treningowej z widownią projektuje się powietrzem wentylacyjnym, hole i korytarze będą ogrzewane klimakonwektorami, natomiast pomieszczenia wydzielone jak biura, pomieszczenia usługowe i socjalno sanitarne, ogrzewane grzejnikami konwekcyjnymi płytowymi.

Czynnikiem grzewczym jest woda ciepła o parametrach zmiennych:

- $80/60\text{ }^{\circ}\text{C}$ - dla nagrzewnic w centralach wentylacyjnych.
- $50/45\text{ }^{\circ}\text{C}$ - dla nagrzewnic w klimakonwektorach.

Źródłem ciepła do pokrycia wymaganego obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla projektowanego budynku jest **miejska sieć ciepłownicza**.

W budynku na poziomie garaży, w wydzielonym pomieszczeniu projektuje się przyłącze ciepła do budynku, z ciepłomierzem i niezbędną armaturą, zgodnie z warunkami

technicznymi przyłączenia do sieci wydanymi przez PEC Gliwice. W tym samym pomieszczeniu zlokalizowano węzeł wymiennikowy.

- Instalacje chłodnicze zasilane z agregatów wody lodowej:

- dla klimatyzacji - czynnikiem chłodniczym jest wodny roztwór glikolu o parametrach 6/12 °C dla chłodnic w centralach klimatyzacyjnych oraz woda chłodnicza o parametrach 8/14 °C dla klimakonwektorów rozmieszczonych w poszczególnych pomieszczeniach;
- instalacja chłodnicza dla lodowiska – rozkładana doraźnie na płycie Hali.

Zaprojektowano łącznie kilkadziesiąt instalacji wentylacji i klimatyzacji:

- instalacje klimatyzacyjne (bez nawilżania),
- instalacje wentylacyjne z chłodzeniem,
- instalacje wentylacyjne,
- instalacje oddymiające,

Podstawowym elementem każdej instalacji jest centrala klimatyzacyjna, pracująca na 100% powietrza świeżego, z możliwością recyrkulacji. Wszystkie instalacje klimatyzacyjne i wentylacyjne wyposażone są w urządzenia, pozwalające na odzysk ciepła z powietrza zużytego, wywiewanego z pomieszczeń. Wyjątek stanowią instalacje wentylacyjne obsługujące garaż podziemny. Centrale zlokalizowane są w maszynowniach wentylacyjnych (pomieszczeniach wydzielonych oraz na tarasach, na stropodachu). Sieć kanałów wentylacyjnych wyposażona zostanie w tłumiki akustyczne, klapy p.poż. i inne niezbędne akcesoria. Wszystkie instalacje będą całkowicie zautomatyzowane, współpracujące z systemem BMS budynku.

- Zasilanie w energię elektryczną Hali odbywać się będzie poprzez dwa przyłącza doprowadzone:

- przyłącze nr 1 na przesył mocy 4.800kW

- przyłącze nr 2 na przesył mocy 4.800kW

Zaprojektowano dwusekcyjną stację transformatorową 20/0,4kV zlokalizowaną na poziomie '0'. Rozdzielnie nN będą zasilac odpowiednie sekcje rozdzielni głównej. Z rozdzielni głównej wyprowadzone zostaną linie WLZ zasilające tablice peryferyjne. Część urządzeń zasilana będzie napięciem gwarantowanym – projektuje się dwa agregaty prądotwórcze o mocy 630kVA każdy, z automatycznym rozruchem, zlokalizowane na terenie stacji trafo. Przewiduje się zasilanie dwustronne, z przerwą ok.0,5 sek. wynikłą z czasu przełączania układu zasilania. Napięciem gwarantowanym zasilane będą m. in. główne ciągi komunikacyjne, ok. 50% oświetlenia areny, dźwigi i schody ruchome, wentylacja oddymiająca, baterie akumulatorów oświetlenia awaryjnego, zasilacze UPS.

Dla potrzeb zasilania awaryjnego obiektu, przewiduje się zastosowanie zasilania dwustronnego z UPS-ów po stronie nN – napięcie bezprzerwowe on-line. UPS-y o mocy 160kVA zabudowane będą w wydzielonych pomieszczeniach stacji trafo i zasilane z rozdzielnic napięcia gwarantowanego.

- Monitoring urządzeń technologicznych. Sterowanie oświetleniem areny, czyli generowanie scen świetlnych dla różnych dyscyplin, odbywających się na płycie areny, odbywa się przez lokalny BMS. Oświetlenie areny zaprojektowano w oparciu o wytyczne międzynarodowych i europejskich federacji sportowych. Sterowanie ruchomymi reklamami przybandowymi oraz centralnymi ekranami video cube z pomieszczenia reżyserki. Przewiduje się świetlny (diodowy) system obrazów ściennych. Dwa ekrany o wymiarach około 8x5m zabudowane będą na elewacji budynku Hali od strony wejścia głównego. Projektuje się iluminację zewnętrzną elewacji Hali.

- Instalacja odgromowa oraz połączeń wyrównawczych wykorzystywać będzie uziom otokowy budynku oraz elementy stalowe zbrojenia.

- Instalacje słaboprądowe. W budynku zaprojektowano wyposażenie w instalacje słaboprądowe, charakteryzujące się wysokim poziomem technicznym, odpowiednim dla wymogów tej klasy obiektów, oraz integrację instalacji słaboprądowych w oparciu o:

- stanowisko BMS (Building Management System) dla automatyki budynkowej,
- stanowisko SMS (Security Management System) dla instalacji bezpieczeństwa, wraz z wizualizacją pracy poszczególnych systemów.

W skład projektowanych instalacji słaboprądowych wchodzi:

- system sygnalizacji pożaru
- system sterowania oddymianiem

- system nagłośnienia DSO
- zintegrowany system sygnalizacji włamania, kontroli dostępu i telewizji dozorowej,
- system automatyki budynku
- instalacja okablowania strukturalnego
- integracja systemów automatyki oraz systemów bezpieczeństwa budynku (BMS, SMS)
- system interkomowy oraz system centralnego zegara (wskazanie czasu)
- centrala telefoniczna.

Projektowany budynek spełnia wymagania stawiane budynkom użyteczności publicznej w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami, tzn. izolacyjność cieplna przegród budowlanych nie będzie przekraczać wartości dopuszczalnych, wymienionych w rozporządzeniu.

Instalacje HVAC zaprojektowane zostały tak, aby ograniczyć do minimum ilość energii cieplnej i elektrycznej potrzebnej do ogrzania i wentylowania budynku, tzn. wszystkie centrale klimatyzacyjne wyposażone będą w bloki odzysku ciepła, agregaty chłodnicze wyposażone będą w opcję „freecooling”, tam gdzie pozwolą na to warunki technologiczne wentylatory i pompy pracować będą ze zmienną wydajnością.

Na podstawie sporządzonego raportu o oddziaływaniu na środowisko stwierdzono, że planowana budowa Hali widowiskowo-sportowej wraz z zespołem parkingów dla samochodów osobowych i autokarów przy ul. Akademickiej i Kujawskiej w Gliwicach, przy zastosowaniu środków ograniczających wpływ na środowisko opisanych w wyżej wymienionym raporcie, nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego. Oddziaływanie obiektów będzie miało charakter lokalny i ograniczy się do terenu, do której Inwestor posiada tytuł prawny.

5. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Lokalizacja inwestycji objęta jest dwoma planami tj. dla Dzielnicy Akademickiej oraz dla dzielnicy Ligota Zabrska. Powyższe plany umożliwiają m.in. zagospodarowania terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy w celu jego wykorzystania dla funkcji sportu i rekreacji (tereny usług sportu, tereny publiczne dostępnych parkingów strategicznych rozmieszczonych wokół obiektów dydaktycznych Dzielnicy Akademickiej, tereny zieleni niskiej i wysokiej, tereny ulic lokalnych i głównych).

Realizacja inwestycji jest zgodna z wyżej wymienionymi planami.

§ 4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Opisaną w § 3 nieruchomość przeznacza się do wydzierżawienia na okres 20 lat w celu prowadzenia działalności z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie autorstwa konsorcjum firm: PERBO Projekt Sp. z o.o. i Modern Construction System z Poznania zatwierdzonej na mocy decyzji Prezydenta Miasta Zabrze nr 767/2008 z dnia 19 września 2008r. udzielającej pozwolenia na budowę Hali widowiskowo – sportowej PODIUM wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą przy ul. Akademickiej i ul. Kujawskiej w Gliwicach (...).

§ 5. MODEL OPERACYJNY

W celu zapewnienia optymalnego wykorzystania obiektu Hala zostanie oddana w dzierżawę na rzecz wyłonionego w drodze przetargu Dzierżawcy. Dzierżawca zostanie wyłoniony przed oddaniem Hali do użytkowania, dzięki czemu będzie mieć wpływ na jej wyposażenie, nie mogąc jednak ingerować w roboty ujęte w pozwoleniu na budowę. W pierwszej kolejności, w celu umożliwienia Dzierżawcy przygotowanie się do eksploatacji i funkcjonowania obiektu zostanie zawarte stosowne porozumienie na mocy którego podmiot, który wygrał przetarg, zwany na potrzeby porozumienia „Wygrywającym przetarg” będzie uprawniony i zobowiązany w szczególności do:

- przeprowadzenia promocji i reklamy Hali,
- przygotowania kalendarza różnego typu imprez (sportowych, kulturalnych, rozrywkowych oraz imprez targowo-wystawienniczych),
- przeprowadzenia komercjalizacji Hali obejmującej m.in. najem łóż, zawarcie umów sprzedaży prawa do nazwy, sponsoringu i reklamy w obiekcie etc.

- aktywnego uczestnictwa w procesie budowlanym Hali

Przez aktywne uczestnictwo w procesie budowlanym należy w szczególności rozumieć:

- możliwość zasięgnięcia przez *Wygrywającego przetarg* informacji dotyczących aktualnego stanu realizacji inwestycji,
- możliwość wejścia przez *Wygrywającego przetarg* na teren budowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wykonawcą i Menadżerem Projektu na warunkach określonych przez te podmioty,
- możliwość wnoszenia przez *Wygrywającego przetarg* wniosków i uwag dot. realizowanej inwestycji budowy Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej, z zastrzeżeniem, że ich przyjęcie do realizacji jest fakultatywne,
- obowiązek *Wygrywającego przetarg* uczestnictwa w szkoleniach z zakresu obsługi zainstalowanych w Hali systemów i urządzeń,
- obowiązek *Wygrywającego przetarg* do współpracy z Właścicielem, Wykonawcą i Menadżerem projektu w okresie rozruchu i wyposażenia Hali,
- zobowiązanie *Wygrywającego przetarg* do uczestnictwa w innych czynnościach związanych z realizacją Hali na żądanie *Właściciela*.

Okres obowiązywania porozumienia obejmuje czas od chwili jego podpisania do dnia protokolarnego przekazania podmiotowi, który wygrał przetarg nieruchomości, będącej przedmiotem nin. specyfikacji. W tym okresie wyłoniony w przetargu podmiot nie jest posiadaczem nieruchomości, a jedynie ma prawo do zawierania umów niezbędnych do realizacji ww. uprawnień i zobowiązań.

Szczegółowy opis warunków porozumienia i wynikających z niego obowiązków i uprawnień zawiera projekt porozumienia stanowiący integralną część nin. specyfikacji. Równocześnie, zawarta zostanie z podmiotem wyłonionym w drodze przetargu umowa dzierżawy, której datę obowiązywania wyznaczy dzień protokolarnego przekazania nieruchomości Dzierżawcy. Z tym dniem rozpocznie się także bieg 20-letniego okresu obowiązywania umowy dzierżawy, Dzierżawca przejmie obiekt do eksploatacji i wszystkie zobowiązania i uprawnienia z tym związane. W szczególności:

- zarządzanie techniczne, które ma w szczególności zapewniać utrzymanie wyposażenia obiektu oraz gwarantować działania obejmujące:
 - prowadzenie ksiąg i wymaganych prawem dokumentacji dotyczących obiektu budowlanego oraz ewidencji (w tym najemców i użytkowników poszczególnych przestrzeni obiektu);
 - prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie;
 - konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu;
 - przygotowanie i przeprowadzenie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) remontów;
 - naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej Hali;
 - organizację przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - zapewnienie i utrzymanie dostaw wszelkich mediów do obiektu;
 - zapewnienie i utrzymanie ochrony obiektu;
 - przeprowadzanie analiz stanu technicznego obiektu i stanu zasilania w niezbędne media oraz analizy przeprowadzonych serwisów;
 - zgłaszanie wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawców robót budowlanych, w okresie udzielonej przez nich gwarancji i rękojmi na roboty budowlane;
- zarządzanie eksploatacyjne, które w szczególności ma zapewnić utrzymanie nieruchomości oraz gwarantować działania obejmujące:
 - zarządzanie kompleksowym programem działalności Hali;
 - zarządzanie personelem Hali;
 - utrzymanie trwałości projektu,
 - nadzorowanie, kierowanie i kontrolowanie uzyskiwania przychodów Hali oraz składanie w tym zakresie Wydzierżawiającemu niezbędnych raportów;
 - utrzymanie wyposażenia Hali;

- realizowanie w całości strategii informacyjnych i kampanii promocyjnych;
 - odpowiedzialność za zabezpieczenia, ochronę przeciwpożarową i opiekę medyczną podczas określonych imprez.
- zarządzanie komercyjne, które ma w szczególności zapewniać wykorzystanie do celów komercyjnych pomieszczeń Hali, zastosowanie odpowiednich metod i wysokich standardów realizacji przedsięwzięć, w zakresie zapewnienia pełnej obsługi organizowanych imprez z uwzględnieniem ilości i rodzaju imprez, zgodnie wytycznymi opisanymi w §6 ust. 7 nin. Specyfikacji, przy założeniu możliwości jednoczesnego uczestnictwa w organizowanej imprezie maksymalnej ilości osób.

Dzierżawca będzie obowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów z funkcjonowaniem struktury organizacyjnej Hali, koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją Hali od momentu jej uruchomienia (czynsz, podatki, media, konserwacja, remonty, usługi porządkowe, ochrona, serwisy etc.)

Szczegółowy opis warunków umowy dzierżawy i wynikających z niej obowiązków i uprawnień zawiera projekt umowy dzierżawy stanowiący integralną część nin. specyfikacji.

Ponadto zakłada się przekazanie przez miasto Gliwice własności majątku powstałego w ramach zamówienia „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach” nowej **Spółce Komunalnej**, w której 100% udziałowcem będzie miasto Gliwice. Przekazanie nastąpi w formie wniesienia wyżej wymienionego majątku do Spółki Komunalnej **aportem**. Przekazanie nastąpi nie później niż z dniem podpisania z Wykonawcą protokołu odbioru końcowego Hali. Spółka Komunalna będzie odpowiedzialna za zapewnienie odpowiedniego nadzoru nad stanem technicznym Hali i nad zakresem i sposobem jej wykorzystania przez Dzierżawcę. Z dniem wniesienia majątku aportem do Spółki Komunalnej prawa i obowiązki Wydierżawiającego wynikające z zawartej umowy dzierżawy przechodzą na Spółkę Komunalną. Wszelkie zmiany do umowy dzierżawy będą wymagały uprzedniej pisemnej zgody miasta Gliwice. Dzierżawca zobowiązany będzie do ścisłej współpracy ze Spółką, w szczególności w zakresie terminowego i rzetelnego przekazywania jej wszystkich danych niezbędnych do sporządzania sprawozdań z działalności, w tym finansowych.

§ 6. DODATKOWE REGULACJE

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian do projektu budowy Hali do czasu zakończenia budowy/oddania w użytkowanie oraz doposażenia obiektu w każdym czasie, jeżeli taka konieczność zaistnieje. O wszelkich zmianach w substancji budynku Wydierżawiający niezwłocznie poinformuje oferentów (na etapie postępowania przetargowego do czasu jego rozstrzygnięcia) / wyłonionego w drodze przetargu Dzierżawcę. W dniu 16.12.2013r. został złożony przez Projektanta wniosek o wydanie zamiennego pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji w zakresie zgodności obiektu z ustawą o bezpieczeństwie imprez masowych i przepisów pożarowych (na bazie zmian aktów prawnych od 2008r.) oraz rozwiązań konstrukcyjnych, kurtyn i rodzaju stosowanego materiału. Projekt zamienny jest dostępny do wglądu w siedzibie Menadżera Projektu tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Rybnicka 47, 44-100 Gliwice.

2. Wydierżawiający informuje, że termin wykonania zamówienia „Budowa nowoczesnej Hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach” może ulec zmianie w sytuacji i na warunkach określonych w umowie z Wykonawcą. O decyzji w sprawie zmiany terminu wykonania zamówienia Dzierżawca zostanie niezwłocznie powiadomiony, a Wydierżawiający i Wykonawca nie ponoszą wówczas żadnej odpowiedzialności za rzeczywiste szkody i utracone korzyści Dzierżawcy.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się z z nin. specyfikacją przetargową oraz dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz opisem uzupełniającym stanowiące załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia publicznego o nazwie „Budowa nowoczesnej Hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach” dostępną w wersji elektronicznej pod adresem:

http://bip.gliwice.eu/przetargi/zamowienia_publiczne_urzedu_miejskiego,2594,,

4. Dzierżawca będzie zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu Dzierżawy na kwotę określoną w zawiadomieniu o terminie protokolarnego przekazania nieruchomości, jednakże nie mniejszą niż sumaryczna wartość inwestycji. Polisa powinna obowiązywać od dnia protokolarnego przejęcia nieruchomości w dzierżawę, a kopię polisy należy przekazać Wydzierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od popisania protokołu. Dzierżawca będzie zobowiązany do przedkładania kopii kolejnych polis w każdym roku trwania Umowy w terminie 7 dni od podpisania tych polis.

5. Dzierżawca będzie zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej deliktowo – kontraktowej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności oraz posiadanego mienia w wysokości sumy gwarancyjnej nie niższej niż 15 000 000 zł (słownie złotych: piętnaście milionów 00/100).

6. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia trwałości projektu przez min. 5 lat od zakończenia jego realizacji, w czasie którego nie zostaną wprowadzone żadne znaczne modyfikacje wybudowanego obiektu ani nie nastąpi zmiana jego przeznaczenia oraz do osiągnięcia niżej wymienionych wskaźników rezultatu w okresie pierwszego pełnego roku funkcjonowania hali:

- liczba osób korzystających z obiektów objętych wsparciem - 721 134 osób,
- liczba imprez organizowanych z wykorzystaniem infrastruktury objętej wsparciem - 100 szt.,
- liczba międzynarodowych imprez targowych, wystawienniczych, kongresów, konferencji itp. organizowanych w uruchomionych obiektach - 9 szt.,
- liczba międzynarodowych imprez kulturalnych, sportowych organizowanych

a ponadto do:

- utrzymania oznakowania informacyjnego (obiektu i wyposażenia) dotyczącego dofinansowania budowy przedmiotu dzierżawy ze środków EFRR zgodnie z aktualnymi „Wytycznymi Instytucji Zarządzającej RPO WSL 2007-2013 dla Beneficjentów w zakresie informacji i promocji” dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Woj. Śląskiego,
- umieszczenia na stronie internetowej informacji w brzmieniu: „Projekt współfinansowany przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 - 2013”,
- udostępnienia raz w roku na wniosek wydzierżawiającego danych dotyczących przychodów i kosztów funkcjonowania związanych z organizacją imprez oraz funkcjonowaniem obiektu – a w szczególności: przychodów z organizacji imprez, przychodów strefy VIP, przychodów z najmu powierzchni komercyjnych, przychodów ze sponsoringu i reklamy, amortyzacji, zużycia materiałów i energii, usług obcych, podatków i opłat, wynagrodzeń, świadczeń na rzecz pracowników oraz
- udostępniania obiektu oraz wszelkich dokumentów dotyczących obiektu instytucjom kontrolującym i audytującym do tego uprawnionym.

7. Dzierżawca w protokole zdawczo – odbiorczym nieruchomości będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, że wyraża zgodę na przejęcie z chwilą podpisania przedmiotowego protokołu praw i obowiązków wynikających z umów na dostawę mediów, w szczególności na dostawę ciepła, i innych umów eksploatacyjnych, zawartych przez Miasto Gliwice, Menadżera Projektu i/lub Wykonawcę (Mirbud SA) lub zawrze we własnym imieniu stosowne umowy nie później niż w terminie 7 dni roboczych od podpisania ww. protokołu.

§ 7 WARUNKI PRZETARGU:

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby prawne w tym spółki w organizacji lub osoby fizyczne.
2. Opis sposobu przygotowania oferty – dokumenty potwierdzające spełnienia warunków udziału w przetargu:

- 1) Oferta musi być sporządzona czytelnie w języku polskim lub wraz z tłumaczeniem sporządzonym przez biegłego tłumacza przysięgłego (wymóg ten dotyczy także załączników), z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oferta oraz wszystkie wymagane załączniki wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania podmiotu w obrocie prawnym i gospodarczym. Dodatkowo wszystkie załączniki stanowiące kopie dokumentów należy opatrzyć klauzulą „za zgodność z oryginałem”. W przypadku kiedy ofertę składa kilka podmiotów wspólnie, oferta i wszystkie załączniki muszą być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania każdego z podmiotów. Cena oferty musi być podana cyfrowo i słownie z wyodrębnieniem podatku VAT. Każdy oferent może złożyć w przetargu tylko jedną ofertę. Kilka podmiotów może złożyć ofertę wspólną, przy czym odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ponoszą w tym przypadku solidarnie. Ofertę składa się w jednym egzemplarzu.
- 2) Kompletną, prawidłowo wypełnioną, ofertę należy złożyć w Biurze Podawczym Urzędu Miejskiego w Gliwicach, na stanowisku do spraw zamówień publicznych, Gliwice, ul. Zwycięstwa 21, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu w zamkniętej, nieprzejrzywej kopercie opisanej **“Wydział Gospodarki Nieruchomościami, przetarg na dzierżawę Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach. Nie otwierać.”** Nie dopuszcza się składania ofert częściowych lub wariantowych. Koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.
- 3) Oferta musi zawierać:
 - A. formularz ofertowy, przygotowany zgodnie ze wzorem załączonym do nin. specyfikacji
 - B. wypis z Krajowego Rejestru Sądowego bądź w przypadku spółki w organizacji aktu notarialnego powołania spółki wraz z kserokopią złożonego w KRS wniosku spółki o wpis do rejestru przedsiębiorców, w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, a przypadku cudzoziemca zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracyjnego kraju pochodzenia albo zamieszkania oferenta składane wraz z tłumaczeniem na język polski przez biegłego tłumacza przysięgłego. Wypisy powinny być aktualne tj. sporządzone nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą złożenia oferty. W przypadku złożenia oferty przez pełnomocników niezbędne jest przedłożenie stosownych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego.
 - C. oświadczenie oferenta, wg wzoru na formularzu ofertowym, że zapoznał się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad ukrytych nieruchomości, o których Wyzierzawiający nie wiedział, a oferent w toku postępowania nie wykrył dokonując niezbędnej inspekcji;
 - D. oświadczenie oferenta, wg wzoru na formularzu ofertowym, że zapoznał się z warunkami przetargu, projektem porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach, umową dzierżawy, dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz opisem uzupełniającym stanowiące załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia publicznego o nazwie „Budowa nowoczesnej Hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach”;
 - E. oświadczenie oferenta, wg wzoru na formularzu ofertowym o braku zaległości z płatnościami na rzecz Miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu;
 - F. oryginał dowodu wniesienia wadium w wysokości i w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu;
 - G. udokumentowanie posiadania przez oferenta doświadczenia w zakresie zarządzania w okresie ostatnich 3 lat, przez okres co najmniej 12 następujących po sobie miesięcy, 2 obiektami sportowymi lub wielofunkcyjnymi, z czego przynajmniej jeden to obiekt sportowy o pojemności co najmniej 8000 miejsc siedzących

- H. potwierdzenie posiadania przez oferenta odpowiednich środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie mniejszej niż 4.000.000,00 złotych (słownie złotych: cztery miliony), pozwalającej na zabezpieczenie kosztów dzierżawy nieruchomości przez około pół roku. W celu spełnienia powyższego warunku oferent jest zobowiązany przedstawić informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
- 4) Oferty niekompletne lub złożone po terminie nie będą brane pod uwagę w niniejszym postępowaniu przetargowym.
- 5) Kwotę czynszu dzierżawnego musi być podana w walucie polskiej, cyfrowo i słownie z wyodrębnieniem podatku VAT. Cenę należy podać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. W przypadku gdy cena oferty podana liczbą nie będzie odpowiadać cenie słownie, Organizator Przetargu przyjmie za prawidłową cenę netto podaną słownie. Podana cena stanowi **miesięczny czynsz dzierżawny** jaki Oferent zamierza płacić Wyzierzawiającemu, z związku z podpisaniem umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej przedmiot nin. przetargu. Oferta zawierająca propozycję stawki czynszu dzierżawnego równą lub niższą niż kwota wywoławcza nie będą brane pod uwagę w postępowaniu przetargowym.

3. Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty:

Jedynym kryterium oceny oferty jest cena (waga – 100 %) oceniana wg nw. wzoru:

$$\frac{C_{ob}}{C_{naj}} \times 100 = W \quad \text{Gdzie:}$$

W - obliczona wartość punktowa (do dwóch miejsc po przecinku)

C_{naj} – cena najwyższej oferty

C_{ob} – cena oferty badanej

Wybrana zostanie oferta o najwyższej liczbie punktów. W przypadku uzyskania przez dwie lub więcej ofert tej samej, najwyższej liczby punktów, o wyborze najkorzystniejszej oferty decyduje kolejność złożenia oferty w tut. Urzędzie zgodnie z ust. 2 pkt. 2) nin. paragrafu.

4. Wadium:

- 1) Organizator przetargu ustala wadium w wysokości **440 184,00 zł** (słownie złotych: czterysta czterdzieści tysięcy sto osiemdziesiąt cztery 00/100) tj. sześciokrotną wysokość wywoławczego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto
- 2) wadium należy wnieść 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, Hala widowiskowo – sportowa** oraz wpisać nazwę kto będzie dzierżawcą”. Wadium winno być **uznane** na rachunku Miasta **najpóźniej w dniu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.**
- 3) wadium staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków porozumienia w zakresie warunków przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach i w dalszej kolejności kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy dzierżawy pozostając w tym czasie na rachunku Wyzierzawiającego do dnia zakończenia umowy dzierżawy i wydania przedmiotu dzierżawy. Po wniesieniu nieruchomości będącej przedmiotem nin. specyfikacji aportem do Spółki Komunalnej kaucja gwarancyjna zostanie przeniesiona z konta depozytowego Urzędu na rachunek Spółki.
- 4) wpłacone wadium podlega:
- a) zwrotowi pozostałym uczestnikom w terminie do 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu na wskazane konto bankowe zgodnie ze złożoną pisemną dyspozycją;
- b) przepadkowi, jeżeli osoba ustalona jako zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia porozumienia w zakresie warunków przygotowania się

do eksploatacji Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach oraz umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu.

5. Komisja przetargowa:

- 1) komisja składa się z 6 osób tj. przewodniczący komisji, jego zastępca oraz pozostali członkowie komisji. Skład komisji wyznacza Organizator przetargu.
- 2) członkami Komisji przetargowej nie mogą być Oferenci oraz osoby bliskie Oferentom w rozumieniu art. 4 ust 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. Z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
- 3) Członkowie komisji przetargowej niezwłocznie po zapoznaniu się z oświadczeniami lub dokumentami złożonymi przez Oferentów składają pisemne oświadczenie o istnieniu lub braku istnienia okoliczności, o których mowa w ust. 5 pkt 2) nin. paragrafu. Oświadczenie dołącza się do protokołu postępowania.

6. Przebieg przetargu:

- 1) Otwarcie ofert nastąpi w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
- 2) Komisja dokona rozstrzygnięcia przetargu w terminie nie dłuższym niż 5 dni po otwarciu ofert.
- 3) Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Organizatora i podmiotu, który wygrał przetarg. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.
- 4) Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu z przeprowadzonego przetargu przez wszystkich członków Komisji Przetargowej.
- 5) O wyniku przetargu Organizator Przetargu zawiadomi na piśmie wszystkich Oferentów dopuszczonych do udziału w przetargu, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od daty zamknięcia przetargu.
- 6) Ogłoszenie o wynikach przetargu, zawierające informację o dacie i miejscu przeprowadzenia przetargu, oznaczenie nieruchomości i wygrywającego oraz stawkę wywoławczą i najwyższą stawkę czynszu osiągniętą w przetargu zostanie także podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu i/lub na stronie internetowej Urzędu na okres 7 dni.
- 7) Organizator Przetargu zastrzega sobie prawo do zamknięcia (unieważnienia) przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- 8) Organizator zawiadomi pisemnie podmiot, który wygrał przetarg o terminie i miejscu podpisania porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach oraz umowy dzierżawy. Zawiadomienie zostanie wysłane na adres wskazany w formularzu ofertowym.
- 9) Zawarcie porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach oraz umowy dzierżawy nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 10) Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty jeżeli nie wpłynie żadna oferta, lub jeżeli złożone oferty nie będą spełniały wymagań określonych w nin. specyfikacji.

7. Tryb zaskarżenia rozstrzygnięć przetargu:

- 1) Uczestnik przetargu może w terminie 5 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach przetargu zaskarżyć do Organizatora, czynności związane z jego przeprowadzeniem.
- 2) Skarga wniesiona po terminie pozostaje bez rozpoznania. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem porozumienia w zakresie warunków przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach i umowy dzierżawy.

przeprowadzona nie wcześniej niż 2021 roku. W pierwszym roku waloryzacji wysokość czynszu dzierżawnego zostanie zmieniona o sumę wskaźników z ostatnich pięciu lat. 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.

9. Czynsz dzierżawny nie uwzględnia innych opłat ponoszonych przez Dzierżawcę, w szczególności, z tytułu dostawy mediów, przeglądów okresowych, w tym serwisowych i innych kosztów związanych z prowadzoną działalnością.

10. Dzierżawca, przez cały okres dzierżawy, będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów ubezpieczenia, o którym mowa w nin. specyfikacji.

11. W dniu podpisania porozumienia wadium staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków porozumienia w zakresie warunków przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach, a w następnej kolejności prawidłowego wykonania warunków umowy dzierżawy i pozostaje na rachunku Wydzierżawiającego do dnia zakończenia umowy dzierżawy i wydania przedmiotu dzierżawy. Po zakończeniu Umowy dzierżawy i wydaniu przedmiotu dzierżawy, po rozliczeniu wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz opłat dodatkowych, a także roszczeń związanych z użytkowaniem obiektu, kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na wskazane przez Dzierżawcę konto w terminie 30 dni od dnia wydania przedmiotu dzierżawy. Z chwilą wniesienia nieruchomości będącej przedmiotem nin. specyfikacji aportem do Spółki Komunalnej kaucja gwarancyjna zostanie przeniesiona z konta depozytowego Urzędu na rachunek Spółki.

12. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.

13. Celem zabezpieczenia wydania nieruchomości Dzierżawca dobrowolnie podda się egzekucji o wydanie indywidualnie oznaczonej rzeczy – przedmiotu dzierżawy, po zakończeniu Umowy dzierżawy poprzez akt notarialny spisany nie później niż w terminie 14 dni od podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości. Koszty aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

14. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia 100% wydatków jakie Wydzierżawiający poniesie w wyniku nie realizowania przez Dzierżawcę zobowiązań wymienionych § 6 ust. 3 pkt 5), 6), 7), 8), 11), 12), 17), 18), 19), 22), 25) i 31) umowy dzierżawy.

§ 9. KRYTERIA WYBORU:

Najlepszą ofertę na wydzierżawienie nieruchomości opisanej w § 3 stanowi miesięczny czynsz dzierżawny w najwyższej wysokości zaproponowany przez uczestnika przetargu dopuszczonego do postępowania przetargowego, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej specyfikacji.

§ 10. CZAS TRWANIA UMOWY:

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 20 lat liczone od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości.

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

§ 11. UWAGI KOŃCOWE:

1. Termin wpłaty wadium, wnoszenia ofert, zapytań oraz rozstrzygnięcia zostanie podany w ogłoszeniu o przetargu opublikowanym na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach, lokalnej prasie oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu.

2. Udostępnienie nieruchomości w celach oględzin może nastąpić w każdym czasie, po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.

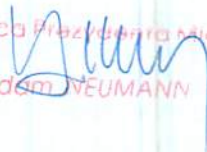
3. Wszelkie zapytanie dot. przedmiotu dzierżawy oraz warunków przetargu można składać na piśmie na adres:

Urząd Miejski w Gliwicach
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice

lub drogą elektroniczną na adres: gn@um.gliwice.pl.

Termin składania zapytań upływa wraz z dniem wskazanym w ogłoszeniu o przetargu. Odpowiedź na pytania zostanie udzielona na piśmie, na adres wskazany w zapytaniu, w terminie 10 dni od daty wpływu zapytania do tut. Urzędu. Pytania wniesione po terminie pozostają bez odpowiedzi.

4. Integralną częścią specyfikacji są: ogłoszenie o przetargu, projekt porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach, projekt umowy dzierżawy oraz formularz ofertowy.

Zastępca Prezesa Miasta

Adam NEUMANN

Załącznik nr 2 do zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 31.03.2014.

34-5906/14

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY
UMOWA DZIERŻAWY NR 246/GN-AN/6845/2014

zawarta w Gliwicach w dniu pomiędzy
miastem Gliwice z siedzibą w Gliwicach, 44-100 ul. Zwycięstwa 21, NIP 631 10 06 640,
REGON 276255335 reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....z siedzibą w
NIP, REGON, KRS..... reprezentowana przez:

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. *Wydzierżawiający* 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 nrz dnia w sprawie, oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomość, położoną w Gliwicach, przy ul. Akademickiej i ul. Kujawskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr o powierzchni ha (pow. całkowita ha), KW nr, obręb, zabudowane obiektem Hali widowiskowo - sportowej (zwanym dalej „Halą”) wraz z wyposażeniem oraz majątkiem ruchomym należącym do *Wydzierżawiającego* wg spisu załączonego do protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy i stanowiącego integralną część nin. Umowy, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą-zespołem parkingów dla samochodów osobowych i autokarów przy ul. Akademickiej i Kujawskiej w Gliwicach, oraz infrastrukturą techniczną zrealizowaną w ramach inwestycji w szczególności w pasie dróg ul. Kujawskiej i ul. Akademickiej zwaną dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**” na rzecz:.....
2. Z dniem wejścia w życie postanowień nin. Umowy tj. z dniem podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy, w prawa i obowiązki po stronie *Wydzierżawiającego* wynikające z nin. Umowy, wchodzi Spółka Komunalna.
3. Szczegółowy opis Przedmiotu Dzierżawy wraz z planem zagospodarowania (mapa) znajduje się w dokumentacji projektowej autorstwa konsorcjum firm: PERBO – Projekt Sp. z o.o. i Modern Construction System z Poznania zrealizowanej na podstawie Umowy z dnia 25 maja 2007 r. nr IR/07/3420/4/1255.
4. *Wydzierżawiający* oświadcza, że posiada prawo własności nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1

§ 2

CEL DZIERŻAWY

Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków zgodnie z przeznaczeniem i programem użytkowym określonym w projekcie autorstwa konsorcjum firm: PERBO – Projekt Sp. z o.o. i Modern Construction System z Poznania zrealizowanym na podstawie Umowy z dnia 25 maja 2007 r. nr IR/07/3420/4/1255 dot. realizacji inwestycji pn. „Budowa Hali widowiskowo-sportowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą-zespołem parkingów dla samochodów osobowych i autokarów przy ul. Akademickiej i Kujawskiej w Gliwicach dz. nr 281, 640, 663, 638,

635, 238, 240" oraz w dokumencie „Wytyczne dotyczące warunków dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego” stanowiącym załącznik nr do nin. Umowy.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat z mocą obowiązującą od dnia protokolarnego przekazania *Dzierżawcy* Przedmiotu Dzierżawy.
2. Z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego *Dzierżawca* obejmuje w posiadanie Przedmiot Dzierżawy.
3. Umowa wygasa z dniem upływu okresu na jaki została zawarta i milcząco nie może być przedłużona na lata następne.
4. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. *Wydzierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące Przedmiotu Dzierżawy.
6. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy:
 - 1) *Dzierżawca* nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 6 ust.3
 - 2) *Dzierżawca* dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - 3) *Dzierżawca* nie stosuje się do postanowień § 6 ust. 2, 4-6 niniejszej Umowy.
 - 4) dojdzie do rozwiązania porozumienia w zakresie warunków przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach z dnia
7. *Wydzierżawiający* ma prawo odstąpić od Umowy, za pisemnym zawiadomieniem *Dzierżawcy* w przypadku nieprzystąpienia przez *Dzierżawcę*, pomimo wezwania, do podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy bez usprawiedliwionego powodu.
8. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć Umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy *Dzierżawca* w sposób rażący i uporczywy narusza warunki Umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez *Wydzierżawiającego* do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń.
9. *Dzierżawca* zobowiązuje się, że z dniem zakończenia Umowy dzierżawy zaprzestanie korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, opuści i przekaze *Wydzierżawiającemu* Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji oraz uporządkowany i opróżniony ze wszystkich rzeczy i przedmiotów należących do *Dzierżawcy*.

§ 4

CZYN SZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny oraz opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 3 i 4 nin. paragrafu.
2. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu*, począwszy od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy, czynsz dzierżawny za cały Przedmiot Dzierżawy w łącznej wysokości: **brutto w stosunku miesięcznym** (słownie:/100) – ustalony w drodze przetargu na wysokość czynszu dzierżawnego Hali widowiskowo - sportowej znajdującego się przy ul. Akademickiej i ul. Kujawskiej w Gliwicach (...).

3. Przez cały okres obowiązywania Umowy dzierżawy, począwszy od dnia powstania obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości tj. od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi protokolarne przekazanie Przedmiotu Dzierżawy, *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* opłatę dodatkową w wysokości wynikającej z aktualnych stawek podatku od nieruchomości. O wysokości opłaty *Wydzierżawiający* niezwłocznie powiadomi *Dzierżawcę*. Opłata podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.
4. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia opłaty dodatkowej w wysokości wynikającej z decyzji Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach za zajęcie pasa drogowego przez cały okres pozostawania urządzenia w pasie drogowym. Opłata podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.
5. Czynsz dzierżawny w całym okresie obowiązywania Umowy, jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na n/w konto **Nr**
6. Opłata dodatkowa w wysokości wynikającej z aktualnych stawek podatku od nieruchomości w całym okresie obowiązywania Umowy, jest płatna miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na n/w konto **Nr**
7. Opłata dodatkowa w wysokości wynikającej z decyzji Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach jest płatna rocznie z góry w terminie do 10 stycznia każdego roku na n/w konto **Nr**
8. Za niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz dzierżawny wyliczany będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które *Dzierżawca* będzie korzystać z Przedmiotu Dzierżawy.
9. Nie uiszczenie opłat w wyżej wymienionych terminach skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
10. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
11. *Dzierżawca* nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec *Wydzierżawiającego*.
12. 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, przy czym pierwsza waloryzacja zostanie przeprowadzona nie wcześniej niż w 2021 roku. W pierwszym roku waloryzacji wysokość czynszu dzierżawnego zostanie zmieniona o sumę wskaźników z ostatnich pięciu lat. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do Umowy. Czynsz dzierżawny w zmienionej wysokości obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
13. 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.
14. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość opłaty dodatkowej w wysokości wynikającej z aktualnych stawek podatku od nieruchomości może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku od nieruchomości, nie częściej niż raz w roku. O wysokości naliczonej opłaty *Wydzierżawiający* niezwłocznie powiadomi *Dzierżawcę*. Zmiana odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania

i podpisywania aneksu do Umowy. Opłata w zmienionej wysokości obowiązywać będzie od nowego roku podatkowego.

15. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny wszelkich opłat związanych z realizacją umów serwisowych, zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów, umów serwisowych i dotyczących urzędzeń podlegających dozorowi Urzędu Dozoru Technicznego.

§ 5

KAUCJA I INNE ZABEZPIECZENIA

1. Wpłacone przez *Dzierżawcę* wadium z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 3 Umowy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków Umowy i pozostaje na rachunku bankowym *Wydzierżawiającego* do dnia zakończenia niniejszej Umowy i wydania Przedmiotu Dzierżawy.
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*, w szczególności w sytuacjach opisanych w § 3 ust. 6.
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 dzierżawnego i/lub opłat dodatkowych, o których mowa w §4 ust. 3 i 4 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 **440 184,00 zł** (słownie złotych: czterysta czterdzieści tysięcy sto osiemdziesiąt cztery 00/100) zł w terminie 30 dni o dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 4.
6. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami, po zakończeniu Umowy dzierżawy i wydaniu Przedmiotu Dzierżawy, po rozliczeniu wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz opłat dodatkowych, a także roszczeń związanych z użytkowaniem obiektu, podlega zwrotowi na wskazane przez *Dzierżawcę* konto w terminie 30 dni od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy, za wyjątkiem sytuacji opisanych w ust. 2.
7. Celem zabezpieczenia wydania nieruchomości *Dzierżawca* dobrowolnie podda się egzekucji o wydanie indywidualnie oznaczonej rzeczy – Przedmiotu Dzierżawy, po zakończeniu Umowy dzierżawy poprzez akt notarialny spisany nie później niż w terminie 14 dni podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości.
8. *Dzierżawca* zobowiązuje się do pokrycia 100% wydatków jakie *Wydzierżawiający* poniesie w wyniku nie realizowania przez *Dzierżawcę* zobowiązań wymienionych § 6 ust. 3 pkt 5), 6), 7), 8), 11), 12), 16), 17), 18), 19), 22), 25) i 31).

§ 6

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

1. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy na *Dzierżawcę* przejdą wszelkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy, obowiązki oraz ryzyko związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządzaniem Halą.
2. *Dzierżawca* zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy prawo budowlane, przepisami BHP, przepisami

przeciwpożarowymi, przepisami ochrony środowiska i sanitarnymi oraz przestrzegać zasady w zakresie utrzymania porządku publicznego i dobrych obyczajów.

3. *Dzierżawca* w okresie obowiązywania Umowy zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności odpowiadającej celowi dzierżawy określonego w § 2 nin. Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) przestrzegania przepisów art. 61-65, art. 70 ust 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /j.t. Dz.U.2013.1409/, w szczególności dokonywanie na własny koszt okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu, konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym założenia i prowadzenia książki obiektu budowlanego i bieżącego jej uzupełniania z uwzględnieniem przeprowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych i serwisowych;
- 3) prowadzenie ksiąg i wymaganych prawem dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej dotyczących obiektu budowlanego oraz ewidencji (w tym najemców i użytkowników poszczególnych przestrzeni obiektu) oraz ich bieżącej aktualizacji;
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom Hali przez cały czas funkcjonowania Hali;
- 5) zawarcia, na okres i na warunkach określonych w karcie gwarancyjnej obiektu, przez firmy wskazane w załączniku do protokołu zdawczo - odbiorczego, umów serwisowych z autoryzowanymi podmiotami, na urządzenia znajdujące się w obiekcie i zapewnienie obsługi tych urządzeń przez osoby posiadające stosowne uprawnienia określone w karcie gwarancyjnej obiektu,
- 6) terminowego realizowania warunków określonych w karcie gwarancyjnej obiektu i dokonywania na własny koszt przeglądów serwisowych;
- 7) niezwłocznego zgłaszania wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawców robót budowlanych, w okresie udzielonej przez nich gwarancji i rękojmi na roboty budowlane;
- 8) przejścia z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy praw i obowiązków wynikających z zawartych przez miasto Gliwice, Menadżera Projektu i/lub Wykonawcę umów na dostawę mediów i innych umów eksploatacyjnych lub zawarcia, w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy, we własnym imieniu umów na dostawę mediów i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej Umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów przez cały okres trwania Umowy dzierżawy;
- 9) utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym;
- 10) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należyтым stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności poprzez sadzenie roślin, utrzymanie i usuwanie drzew i krzewów oraz pielęgnację zieleni zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody;
- 11) przygotowanie i przeprowadzenie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) remontów;
- 12) konserwacji bieżącej instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu oraz naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej Hali;
- 13) zapewnienie i utrzymanie ochrony obiektu;
- 14) bieżące przeprowadzanie analiz stanu technicznego obiektu i stanu zasilania w niezbędne media oraz analizy przeprowadzonych serwisów;

- 15) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy dzierżawy,
- 16) używania Hali zgodnie z przekazaną instrukcją użytkownika Hali, w szczególności w zakresie dotyczącym korzystania z wyposażenia Hali;
- 17) dokonywania wymiany wyposażenia Hali w przypadku zużycia uniemożliwiającego korzystanie;
- 18) organizacji i dokonywania okresowych przeglądów technicznych Hali oraz jej wyposażenia;
- 19) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania Umowy jak i po jej zakończeniu;
- 20) informowania *Wydzierżawiającego* o wykonanych pracach konserwacyjnych, naprawach i remontach w terminie 30 dni od zakończenia przedmiotowych prac;
- 21) uzyskania osobnej zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie Przedmiotu Dzierżawy, m.in. wnoszenie zabudowań na dzierżawionym terenie; oraz nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź nakłady, które służą tylko celom ubocznym np. nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje (nakłady zbytkowe),
- 22) ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z Przedmiotem Dzierżawy,
- 23) prowadzenia ewidencji przekazanego wyposażenia, o którym mowa w § 1 ust 1 oraz jego zwrotu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy wg spisu, o którym mowa z § 1 ust 1, w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu naturalnego zużycia przedmiotów, w ilości i jakości odpowiadającej mieniu przekazanemu z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy;
- 24) prowadzenia ewidencji najemców i użytkowników poszczególnych przestrzeni Hali;
- 25) zapewnienie i utrzymanie dostaw wszelkich mediów do Przedmiotu Dzierżawy przez cały okres obowiązywania Umowy dzierżawy;
- 26) przedstawiania *Wydzierżawiającemu* w terminie do dnia 30 września każdego roku obowiązywania Umowy (z wyłączeniem roku, w którym Umowa wygasa) projektu harmonogramu wykorzystania Hali na rok następny;
- 27) przedstawiania *Wydzierżawiającemu* w terminie do dnia 15 listopada każdego roku obowiązywania Umowy (z wyłączeniem roku, w którym Umowa wygasa) harmonogramu imprez na rok następny;
- 28) sporządzania półrocznych sprawozdań dotyczących ilości imprez oraz odwiedzających w terminach: do dnia 15 lipca i do dnia 15 stycznia każdego roku obowiązywania Umowy;
- 29) zapewnienia eksploatacji Hali w sposób stały i nieprzerwany;
- 30) każdorazowego umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* w celach weryfikacji wykonywania przez *Dzierżawcę* obowiązków wynikających z nin. Umowy oraz oceny stanu technicznego sali i prawidłowości jej funkcjonowania oraz w okresie obowiązywania gwarancji, w terminach obowiązujących dla rocznych przeglądów gwarancyjnych. Kontrole nie będą zakłócały normalnego funkcjonowania Hali;

- 31) ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy, w tym wyposażenia i mienia ruchomego od ognia i innych zdarzeń losowych, przez cały czas trwania Umowy dzierżawy i zawierania na własny koszt i we własnym imieniu umów ubezpieczenia nieruchomości od ognia, żywiołów i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw na rzecz *Wydzierżawiającego* oraz przedłożenia *Wydzierżawiającemu* kopii pierwszej Umowy obowiązującej od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy, najpóźniej w terminie 3 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego oraz przedkładania kopii kolejnych polis w każdym roku trwania Umowy w terminie 7 dni od podpisania tych polis. Wartość polisy ubezpieczeniowej winna być określona co najmniej na wartość szacunkową obiektu w pierwszym roku na kwotę co najmniej zł (słownie złotych: 00/100).
- 32) ubezpieczenia się, przez cały okres trwania Umowy, od odpowiedzialności cywilnej deliktowo – kontraktowej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności oraz posiadanego mienia oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej *Dzierżawcy* nieruchomości w wysokości sumy gwarancyjnej nie niższej niż 15 000 000 zł (słownie złotych: piętnaście milionów 00/100) oraz okazywania tychże polis na każde wezwanie *Wydzierżawiającego*.
- 33) *Dzierżawca* udostępni nieodpłatnie licencję niewyłączną, obejmującą prawo do korzystania z utworów w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności obiektu na potrzeby informacji i promocji miasta Gliwice.
4. Ponadto w związku z uzyskaniem dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) zobowiązuje się *Dzierżawcę* do:
- 1) osiągnięcia niżej wymienionych wskaźników rezultatu w okresie pierwszego pełnego roku funkcjonowania hali:
 - a) liczba osób korzystających z obiektów objętych wsparciem - 721 134 osób,
 - b) liczba imprez organizowanych z wykorzystaniem infrastruktury objętej wsparciem – 100 szt.,
 - c) liczba międzynarodowych imprez targowych, wystawienniczych, kongresów, konferencji itp. organizowanych w uruchomionych obiektach – 9 szt.,
 - d) liczba międzynarodowych imprez kulturalnych, sportowych organizowanych w uruchomionych obiektach – 6 szt.
 - 2) utrzymania oznakowania informacyjnego (obiektu i wyposażenia) dotyczącego dofinansowania budowy przedmiotu dzierżawy ze środków EFRR zgodnie z aktualnymi „Wytycznymi Instytucji Zarządzającej RPO WSL 2007-2013 dla Beneficjentów w zakresie informacji i promocji” dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Woj. Śląskiego.
 - 3) umieszczenia na stronie internetowej informacji w brzmieniu: „Projekt współfinansowany przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007 - 2013”
 - 4) udostępnienia raz w roku na wniosek wydzierżawiającego danych dotyczących przychodów i kosztów funkcjonowania związanych z organizacją imprez oraz funkcjonowaniem obiektu – a w szczególności: przychodów z organizacji imprez, przychodów strefy VIP, przychodów z najmu powierzchni komercyjnych, przychodów ze sponsoringu i reklamy, amortyzacji, zużycia materiałów i energii, usług obcych, podatków i opłat, wynagrodzeń, świadczeń na rzecz pracowników.
 - 5) udostępniania obiektu oraz wszelkich dokumentów dotyczących obiektu instytucjom kontrolującym i audytującym do tego uprawnionym.
5. *Dzierżawca* jest uprawniony do podnajmu lub poddzierżawy wybranych części Przedmiotu Dzierżawy jednorazowo albo na dłuższe okresy pod warunkiem zapewnienia, że użytkowanie tych części będzie odbywać się zgodnie z zasadami

określonymi w nin. umowie i z zastrzeżeniem, że wraz z zakończeniem Umowy zakończeniu ulegną wszystkie Umowy najmu lub poddzierżawy, których stroną będzie *Dzierżawca*. O zawarciu Umowy podnajmu lub poddzierżawy *Dzierżawca* jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić *Wydzierżawiającego*.

6. *Dzierżawca* nie ma prawa do:

- 1) zmiany przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, oraz poddawania go znaczącym modyfikacjom w rozumieniu art. 57 ust 1 Rozporządzenia (WE) nr 1083/20006,
- 2) poddzierżawiania lub oddawania osobom trzecim w bezpłatne użytkowanie całości Przedmiotu Dzierżawy bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie,
- 3) wznoszenia – bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie, na dzierżawionym terenie żadnych obiektów budowlanych, trwale związanych z gruntem

7. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.

8. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem Przedmiotu Dzierżawy.

9. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim w związku z prowadzona działalnością na Przedmiocie Dzierżawy i poza nim.

10. *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.

11. Niniejszą umową *Wydzierżawiający* upoważnia *Dzierżawcę* do zawarcia umów określonych w § 6 ust. 3 pkt 5), 8) i 25) niniejszej Umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. *Wydzierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień Umowy w każdym czasie w okresie obowiązywania nin. Umowy.
2. 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.) lub w przypadku przeznaczenia jej do zbycia.
3. Wszelkie zmiany postanowień Umowy za wyj. opisanych w § 4 ust. 12-14 niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności pisemnej zgody miasta Gliwice i formy pisemnej w postaci aneksu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej Umowy, właściwy jest są miejsca położenia nieruchomości.
5. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, że wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
6. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

7. Specyfikacja przetargowa, dokumentacja projektowa autorstwa konsorcjum firm: PERBO – Projekt Sp. z o.o. i Modern Construction System z Poznania zrealizowana na podstawie Umowy z dnia 25 maja 2007 r. nr IR/07/3420/4/1255, protokół z przetargu oraz protokół zdawczo – odbiorczy Przedmiotu Dzierżawy stanowią integralną część niniejszej Umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....

DZIERŻAWCA :

.....

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Aleksandra Wysocka

Załącznik nr 3 do zarządzenia nr.....
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia

PM-5406/14
31.03.2015

**PROJEKT POROZUMIENIA
W ZAKRESIE WARUNKÓW PRZYGOTOWANIA SIĘ DO EKSPLOATACJI
HALI WIDOWISKOWO – SPORTOWEJ PRZY UL. AKADEMICKIEJ W GLIWICACH**

zawarte w Gliwicach w dniu pomiędzy

Miastem Gliwice z siedzibą w Gliwicach, 44-100 ul. Zwycięstwa 21, NIP 631 10 06 640,
REGON 276255335 reprezentowanym przez :

.....
zwanym dalej „**Właścicielem**”, a

wyłonionym w dniu w drodze nieograniczonego przetargu pisemnego na
wysokość czynszu dzierżawnego Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej
zgodnie z warunkami określonymi w zarządzeniu Prezydenta Miasta nr PM -.....

.....z siedzibą w
NIP, REGON, KRS reprezentowana przez:

.....
zwanym dalej „**Wygrywającym przetarg**”.

Celem porozumienia jest umożliwienie *Wygrywającemu przetarg* przygotowanie się do eksploatacji i funkcjonowania obiektu będącego przedmiotem przetargu tj. Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach, zwanej dalej „Halą”, której budowa realizowana jest na nieruchomości położonej przy ul. Kujawskiej i Akademickiej w Gliwicach, obejmującej działki o nr ewidencyjnych 281, 640, 663, 638, 635, 238, 240 obręb Politechnika zwanej dalej „Halą”, którą *Wygrywający przetarg* obejmie w dzierżawę z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 1

Porozumienie obowiązuje od dnia podpisania porozumienia do dnia protokolarnego przekazania Hali *Wygrywającemu przetarg*.

§ 2

1. W okresie obowiązywania porozumienia *Wygrywający przetarg* jest zobowiązany przygotować do eksploatacji Hali, a w szczególności jest zobowiązany do:

- przeprowadzenia promocji i reklamy Hali, wraz z oznakowaniem graficznym opisanym w § 6 ust. 6 Specyfikacji przetargowej, stanowiącej załącznik do zarządzenia Prezydenta miasta Gliwice nr PM-..... z dnia
- przygotowania kalendarza różnego typu imprez (sportowych, kulturalnych, rozrywkowych oraz imprez targowo-wystawienniczych) w zakresie niezbędnym do realizacji wskaźników opisanym w § 6 ust. 6 ww. Specyfikacji przetargowej,
- przeprowadzenia komercjalizacji Hali obejmującej m.in. najem łóż, zawarcie umów sprzedaży prawa do nazwy, sponsoringu i reklamy w obiekcie etc.
- aktywnego uczestnictwa w procesie budowlanym Hali.

Przez aktywne uczestnictwo w procesie budowlanym należy w szczególności rozumieć:

- możliwość zasięgnięcia przez *Wygrywającego przetarg* informacji dotyczących aktualnego stanu realizacji inwestycji,
- możliwość wejścia przez *Wygrywającego przetarg* na teren budowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wykonawcą i Menadżerem Projektu na warunkach określonych przez te podmioty,

- możliwość wnoszenia przez *Wygrywającego przetarg* wniosków i uwag dot. realizowanej inwestycji budowy Hali widowiskowo – sportowej przy ul. Akademickiej, z zastrzeżeniem, że ich przyjęcie do realizacji jest fakultatywne,
 - obowiązek *Wygrywającego przetarg* uczestnictwa w szkoleniach z zakresu obsługi zainstalowanych w Hali systemów i urządzeń,
 - obowiązek *Wygrywającego przetarg* do współpracy z Właścicielem, Wykonawcą i Menadżerem projektu w okresie rozruchu i wyposażenia Hali,
 - zobowiązanie *Wygrywającego przetarg* do uczestnictwa w innych czynnościach związanych z realizacją Hali na żądanie *Właściciela*.
2. Niniejszym porozumieniem *Właściciel* upoważnia *Wygrywającego przetarg* do zawarcia umów niezbędnych do realizacji zapisów ust.1.
 3. *Wygrywający przetarg* zobowiązany jest do przedstawiania *Właścicielowi* raportów dotyczących stopnia przygotowania do eksploatacji Hali w okresach trzymiesięcznych, licząc od dnia podpisania niniejszego porozumienia.

§ 3

1. *Właściciel* zastrzega sobie prawo do zmiany terminu wykonania Hali w sytuacji i na warunkach określonych w umowie zawartej z Wykonawcą Hali.
2. *Właściciel* zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić *Wygrywającego przetarg* o decyzji w sprawie zmiany terminu wykonania Hali, a *Wygrywający przetarg* zrzeka się w tym zakresie z roszczeń za rzeczywiste szkody i utracone korzyści.

§ 4

1. Wpłacone przez *Wygrywającego przetarg* wadium z dniem podpisania niniejszego porozumienia staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków porozumienia i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu przez cały okres obowiązywania porozumienia, na warunkach i zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy *Właścicielem* 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 porozumienia i nie podlega zwrotowi *Wygrywającemu przetarg* w przypadku rozwiązania porozumienia oraz umowy dzierżawy z winy leżącej po stronie *Wygrywającego przetarg*, w szczególności w związku z brakiem realizacji przez niego postanowień § 1 porozumienia oraz w przypadku nieprzystąpienia przez *Wygrywającego przetarg*, bez usprawiedliwionego powodu, do podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Hali w wyznaczonym terminie.
3. *Właściciel* ma prawo do zatrzymania kaucji gwarancyjnej wraz z odsetkami po upływie 14 dni od doręczenia *Wygrywającemu przetarg* wezwania do usunięcia nieprawidłowości w wykonywaniu warunków porozumienia i niewykonania przez *Wygrywającego przetarg* tego wezwania.
4. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami naliczonymi zgodnie z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 1 podlega zwrotowi *Wygrywającemu przetarg* w terminie 30 dni jeżeli rozwiązanie nin. porozumienia i umowy dzierżawy nie nastąpiło z winy *Wygrywającego przetarg*.
5. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Hali kaucja gwarancyjna prawidłowego wykonania warunków porozumienia staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy dzierżawy nr 246/GN-AN/6845/2014 i pozostaje na rachunku bankowym Wyzierzawiającego przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy.

§ 5

Właściciel ma prawo odstąpić od porozumienia, za pisemnym zawiadomieniem *Wygrywającego przetarg* w przypadku braku realizacji postanowień § 1 porozumienia, pomimo dwukrotnego wezwania *Wygrywającego przetarg* do realizacji ww. zobowiązań w wyznaczonym terminie.

§ 6

1. Wszelkie zmiany postanowień porozumienia wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym porozumieniem, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszego porozumienia, właściwy jest sąd miejsca położenia Hali.
3. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, że wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.

WŁAŚCICIEL

WYGRYWAJĄCY PRZETARG

.....

.....

.....

.....

Załącznik nr 4 do zarządzenia nr.....
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia ..31.03.2014..

PM-5906/14

FORMULARZ OFERTOWY

w nieograniczonym przetargu pisemnym na wysokość czynszu dzierżawnego Hali widowiskowo-sportowej w Gliwicach

1. DANE OFERENTA

Nazwa firmy/nazwisko i imię osoby fizycznej :
.....
.....

Adres siedziby firmy/ adres zamieszkania osoby fizycznej
.....
.....

Email:.....

NIP:

REGON:

KRS:

Osoba uprawniona do kontaktów/reprezentacji:

Imię i nazwisko :

Telefon kontaktowy :

Email:

2. WADIUM

Wpłaty wadium w wymaganej kwocie zł słownie:
dokonano na konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach przelewem bankowym w dniu
W przypadku konieczności zwrotu wadium zgodnie z zasadami określonymi w warunkach
przetargu, proszę o dokonanie zwrotu na rachunek bankowy:

Potwierdzenie wpłaty wadium w załączeniu do oferty.

3. OFERTA

Oferuję miesięczny czynszu dzierżawny* w wysokości:..... PLN
netto (słownie złotych:) + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi
przepisami tj. 23% co daje łącznie kwotę PLN brutto.

* Należy podać jedynie kwotę czynszu dzierżawnego. Podana kwota nie uwzględnia opłat dodatkowych ani innych kosztów eksploatacyjnych.

4. OŚWIADCZENIA

1) Oświadczam, że zapoznałem się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie i zrzekam się wszelkich roszczeń z tytułu wad ukrytych nieruchomości, o których Wyzierżawiający nie wiedział, a oferent w toku postępowania nie wykrył dokonując niezbędnej inspekcji.

.....
data i czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

2) Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami przetargu, projektem porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach, umową dzierżawy, dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz opisem uzupełniającym stanowiące załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia publicznego o nazwie „Budowa nowoczesnej Hali widowiskowo-sportowej PODIUM w Gliwicach”.

.....
data i czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

3) Oświadczam, że nie posiadam żadnych zaległości z płatnościami na rzecz Miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu.

.....
data i czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

4) Zobowiązuję się do zawarcia porozumienia w zakresie przygotowania się do eksploatacji Hali widowiskowo-sportowej przy ul. Akademickiej w Gliwicach i umowy dzierżawy na warunkach określonych w specyfikacji przetargowej w miejscu i terminie określonym przez Organizatora Przetargu.

.....
data i czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

5. DOŚWIADCZENIE

Na potwierdzenie posiadanego doświadczenia w zakresie zarządzania, w okresie ostatnich 3 lat, przez okres co najmniej 12 następujących po sobie miesięcy, 2 obiektami sportowymi lub wielofunkcyjnymi, z czego przynajmniej jeden to obiekt sportowy o pojemności co najmniej 8000 miejsc siedzących przedkładam następujące dokumenty:

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....
- 5).....

W przypadku przedłożenia referencji prosimy o zamieszczenie dodatkowej informacji umożliwiającej potwierdzenie danych wystawiającego referencje (adres, telefon itp.).

6. WIARYGODNOŚĆ FINANSOWA

Oświadczam, że posiadam odpowiednie środki finansowe/zdolność kredytową* w wysokości nie mniejszej niż 4.000.000,00 złotych (słownie złotych: cztery miliony), pozwalającej na zabezpieczenie kosztów dzierżawy nieruchomości przez około pół roku.

.....
data i czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

Na potwierdzenie powyższego załączam informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub swoją zdolność kredytową, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

7. ZAŁĄCZNIKI:

Do niniejszej ofert załączono:

- zał. nr 1 (liczna stron.....)
- zał. nr 2 (liczna stron.....)
- zał. nr 3 (liczna stron.....)
- (...)

.....
Data i miejsce

.....
czytelny podpis osoby/osób składających ofertę

Oferta musi być sporządzona czytelnie w języku polskim lub wraz z tłumaczeniem sporządzonym przez biegłego tłumacza przysięgłego (wymóg ten dotyczy także załączników), z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Oferta oraz wszystkie wymagane załączniki wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania podmiotu w obrocie prawnym i gospodarczym. Dodatkowo wszystkie załączniki stanowiące kopie dokumentów należy opatrzyć klauzulą „za zgodność z oryginałem”. W przypadku kiedy ofertę składa kilka podmiotów wspólnie, oferta i wszystkie załączniki muszą być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania każdego z podmiotów.