

**Zarządzenie nr PM-7861/2023  
Prezydenta Miasta Gliwice**

**z dnia 01 czerwca 2023 r.**

w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu dzierżawnego, nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej przy ul. Dolnych Wałów 35, obejmującej część działki nr 648, obręb Stare Miasto.

Na podstawie art. 26 ust. 4, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344),

zarządza się, co następuje:

- § 1. Przeznaczyć do wydzierżawienia w drodze ustnego przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu dzierżawnego, zabudowaną nieruchomość stanowiącą własność miasta Gliwice, położoną przy ul. Dolnych Wałów 35, w granicach układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/270/50, obejmującą część działki nr 648, obręb Stare Miasto, o powierzchni 0,0182 ha (powierzchnia całkowita wynosi 0,2432 ha), zapisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00032203/2.
- Przedmiotową nieruchomość wydzierżawia się na okres do 10 lat, do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem terenu na prowadzenie obiektu gastronomicznego z dopuszczeniem prowadzenia działalności handlowej jako działalności uzupełniającej.
- § 2. Ustalić indywidualnie wywoławczą wysokość czynszu dzierżawnego za cały przedmiot dzierżawy w kwocie 3.000,00 zł netto miesięcznie (słownie złotych: trzy tysiące 00/100).
- § 3. Zatwierdzić warunki przetargu określone w specyfikacji przetargowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
- § 4. Sporządzić i podać do publicznej wiadomości wykaz nr 89/2023 nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę, opisaney w § 1 niniejszego zarządzenia.
- § 5. Wykaz nr 89/2023 wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.
- § 6. Szczegółowe warunki dzierżawy zostaną określone w umowie dzierżawy.
- § 7. Odpowiedzialnym za wykonanie zarządzenia jest kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 8. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 9. Zarządzenie wraz z wykazem nr 89/2023 podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej
- § 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Aleksandra Wysocka

Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice\*

\* Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

**Wykaz nr 89/2023**

**stanowiący załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-7861/2023 z dnia 01.06.2023 r. zawierający opis i warunki wdzierżawienia 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	Zasady waloryzacji opłat z tytułu dzierżawy
1	2	3	4	5	6	7	8	
<b>Działka nr 648</b>  <b>KW</b> <b>GL1G/00032203/3</b>  <b>Obręb Stare Miasto</b>	Pow. 0,2432 ha  Użytki: Bi, Bz	Nieruchomość położona w Gliwicach przy ul. Dolnych Wałów 35, w granicach układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/270/50.	1 U – istniejące tere usług różnych.	Czasowa dzierżawa terenu o powierzchni 0,0182 ha z przeznaczeniem na prowadzenie obiektu gastronomicznego z dopuszczeniem prowadzenia działalności handlowej jako działalności uzupełniającej.  Dzierżawa na okres do 10 lat.	Ustny przetarg nieograniczony.	Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-6892/2022 z dnia 10.11.2022 r.  Wg wylicytowanej wysokości czynszu dzierżawnego. Czynsz wywoławczy ustalony wg indywidualnej stawki wynosi <b>3.000,00 zł/miesiąc netto + VAT</b> za cały przedmiot dzierżawy.	Płatne miesięcznie do 20-go każdego miesiąca.	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.

**UWAGA: Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gliwicach w okresie od dnia 01.06.2023 r. do dnia 22.06.2023 r., a także zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu. Ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.**

Aleksandra Wysocka  
Zastępca Prezydenta Miasta \*

## **SPECYFIKACJA PRZETARGOWA**

na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej przy ul. Dolnych Wałów 35, obejmującej część działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 648, obręb Stare Miasto, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.

### **§ 1. PODSTAWA PRAWNA:**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)

### **§ 2. WYDZIERŻAWIAJĄCY/ORGANIZATOR PRZETARGU:**

Miasto Gliwice reprezentowane przez Prezydenta Miasta.

### **§ 3. PRZEDMIOT PRZETARGU**

#### **1. Opis nieruchomości.**

Przedmiotem przetargu jest nieruchomość stanowiąca własność miasta Gliwice, obejmująca część działki nr 648, obręb Stare Miasto, o powierzchni 0,0182 ha (powierzchnia całkowita wynosi 0,2432 ha), położona przy ul. Dolnych Wałów 35, w granicach układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/270/50, zabudowana wolnostojącym budynkiem gastronomicznym oznaczonym w ewidencji jako nr 892, o powierzchni zabudowy 56 m<sup>2</sup>. Sieci uzbrojenia terenu w bezpośrednim zasięgu: wodno-kanalizacyjna, elektryczna. Otoczenie nieruchomości stanowi plac Rzeźniczy oraz tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi. Dojście i dojazd do nieruchomości odbywa się od ul. Dolnych Wałów.

#### **2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

Nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem **1U** opisanym jako: **istniejący teren usług różnych.**

#### **Przeznaczenie podstawowe:**

- usługi różne, w tym komercyjne.

#### **Przeznaczenie uzupełniające:**

- obiekty biurowe i administracyjne,
- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze za wyjątkiem inwentarskich),
- dojazdy i parkingi,
- uzbrojenie działki,
- zieleń urządzona.

**Nieruchomość położona jest w granicach układu urbanistycznego miasta w ramach średniowiecznego założenia, zamkniętego pierścieniem ul. Górnych Wałów i Dolnych Wałów (osią tych ulic) oraz od wschodu przebiegiem osi ul. Jana Pawła II, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/270/50.**

Nieruchomość znajduje się również w granicach:

- strefy W – ochrony archeologicznej,
- złoża węgla kamiennego „Gliwice”,
- obszaru rewitalizacji i ścisłego obszaru rewitalizacji

### **§ 4. CEL DZIERŻAWY**

Opisaną w § 3 nieruchomość przeznacza się do wydzierżawienia na okres 10 lat do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem budynku wraz z przyległym terenem na prowadzenie obiektu gastronomicznego z dopuszczeniem prowadzenia działalności handlowej jako działalności uzupełniającej, przy czym poprzez działalność uzupełniającą rozumie się korzystanie z nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej obiektu.

### **§ 5. WARUNKI DZIERŻAWY I OBCIĄŻENIA**

**1.** Szczegółowe warunki wydzierżawienia nieruchomości zostały przedstawione w projekcie umowy dzierżawy stanowiącym załącznik do niniejszej specyfikacji.

**2.** Dzierżawca będzie zobowiązany do:

- ponoszenia świadczeń publicznych związanych z nieruchomością, w szczególności podatku od nieruchomości,
- dokonywania własnym staraniem i na własny koszt adaptacji nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu,
- ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
- utrzymywania wydzierżawianej nieruchomości w należyтым stanie i porządku, utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
- każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu,
- uzgadniania ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach wszelkich działań w obrębie budynku i przyległego terenu.

## **§ 6 WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO PRZETARGU:**

### **1. Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest:**

- 1) wpłata wadium
- 2) przedłożenie oryginału dowodu wniesienia wadium przed otwarciem przetargu,
- 3) złożenie przed otwarciem przetargu, przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz z przebiegiem podziemnych sieci uzbrojenia terenu uwidocznionych na mapie poglądowej stanowiącej załącznik nr 1 do specyfikacji przetargowej i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad ukrytych nieruchomości, o których Wyzierżawiający nie wiedział, a oferent w toku postępowania nie wykrył dokonując niezbędnej inspekcji,
- 4) złożenia, przed otwarciem przetargu, przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się z warunkami przetargu oraz umową dzierżawy,
- 5) złożenie przed otwarciem przetargu, oświadczenia o braku zaległości z płatnościami na rzecz miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu, według stanu na dzień 31 maja 2023 r.
- 6) stawienie się osobiście lub przez osobą upoważnioną do reprezentowania (z aktualnym pełnomocnictwem) w dniu otwarcia przetargu w miejscu i czasie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

### **2. Wadium:**

- 1) Organizator przetargu ustala wadium w wysokości **9.000,00 zł** (słownie złotych: dziewięć tysięcy 00/100), tj. trzykrotność wywoławczego czynszu miesięcznego netto.
- 2) wadium należy wnieść w formie pieniężnej dokonując przelewu na konto bankowe Urzędu Miejskiego w Gliwicach – **Bank Milenium S.A. nr: 79 1160 2202 0000 0005 0904 4033 z tytułem przelewu „Przetarg, ul. Dolnych Wałów 35, działka nr 648, obręb Stare Miasto oraz wpisać nazwisko lub nazwę podmiotu, który będzie dzierżawcą”**. Wadium winno być **uznane** na rachunku gminy **najpóźniej w dniu 20.06.2023 r.**
- 3) wadium w dniu podpisania umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia umowy dzierżawy.
- 4) kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy.
- 5) 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) przypadkowi, jeżeli osoba ustalona jako zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy dzierżawy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu.

### **3. Komisja przetargowa:**

- 1) komisja składa się z 5 osób tj. przewodniczący komisji, jego zastępca oraz pozostali członkowie komisji. Skład komisji wyznacza Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
  - 2) w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji oraz osoby bliskie tym osobom w rozumieniu art. 4 ust 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344).
- 4. Przebieg przetargu:**
- 1) przed przystąpieniem do przetargu:
    - uczestnicy lub osoby upoważnione do ich reprezentowania wpisują się na listę obecności, przy jednoczesnym sprawdzeniu dokumentów potwierdzających tożsamość. Lista obecności zawiera w szczególności odpowiednio imię i nazwisko oraz adres osoby fizycznej albo nazwę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem jest osoba prawna lub inny podmiot. W przypadku jeżeli uczestnik działa poprzez przedstawiciela na listę obecności wpisuje się dodatkowo dane przedstawiciela. Tożsamość osób zostanie sprawdzona;
    - uczestnicy lub osoby upoważnione do ich reprezentowania składają komisji przetargowej dokumenty, o których mowa w §6 ust. 1 pkt. 2) i 5) nin. specyfikacji oraz składają na wskazanym formularzu oświadczenia, o których mowa §6 ust. 1 pkt. 3), 4) i 6) nin. specyfikacji;
    - komisja przetargowa dokonuje weryfikacji dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym i na tej podstawie dopuszcza do udziału w przetargu podmioty spełniające warunki określone w §6 ust. 1 nin. specyfikacji, a następnie zarządza otwarcie przetargu.
  - 2) po otwarciu przetargu przewodniczący komisji lub osoba upoważniona przez przewodniczącego komisji do prowadzenia przetargu podaje do wiadomości:
    - informację o dopuszczonych uczestnikach przetargu;
    - informację dotyczące przedmiotu przetargu;
    - informację odnośnie zasad licytacji;
    - imię i nazwisko osoby prowadzącej przetarg oraz skład komisji przetargowej.
  - 3) wyłonienie najwyższej oferty na wysokość czynszu dzierżawnego następuje w drodze licytacji oferentów o co najmniej minimalną kwotę postąpienia, która wynosi **100,00 zł** netto (słownie złotych: sto 00/100).
  - 4) do rozstrzygnięcia przetargu konieczne jest dokonanie jednego minimalnego postąpienia, również w sytuacji, gdy do przetargu zostanie dopuszczona tylko jedna osoba. W przypadku, gdy żadna z osób, które zgłosiły się na przetarg, nie dokona minimalnego postąpienia, przetarg uważa się za nierozstrzygnięty.
  - 5) uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
  - 6) po trzykrotnym wywołaniu najwyższej stawki czynszu dalsze postąpienia nie są przyjmowane, a osoba prowadząca licytację zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko albo nazwę osoby, która wygrała przetarg.
  - 7) komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu w dwóch egzemplarzach, po jednym dla organizatora i osoby, która wygrała przetarg. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.
- 5.** Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty jeżeli nie wpłynię żadne wadium lub jeżeli uczestnik/cy postępowania przetargowego nie zgłoszą żadnego postąpienia lub oświadczenia, o których mowa w § 6 okażą się wadliwe lub niezgodne z prawdą.
- 6.** W uzasadnionych przypadkach Organizator Przetargu zastrzega sobie prawo do zamknięcia (unieważnienia) przetargu bez przeprowadzenia licytacji.
- 7.** Zawarcie umowy dzierżawy oraz protokolarnie przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi nie później niż w terminie **30 dni** od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- 8.** Zawiadomienie o terminie i miejscu podpisania umowy dzierżawy nieruchomości, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 5) lit. b) zostanie wysłane na adres zamieszkania/siedziby/mail wskazany na liście obecności, o której mowa w § 6 ust 4. pkt 1) przez podmiot, który wygrał przetarg. Wygrywający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o wszelkich zmianach adresowych, pod rygorem

przyjęcia, że zawiadomienie wysłane na adres wskazany na ww. liście wywołuje skutki przewidziane przepisami prawa.

**9. Tryb zaskarżenia rozstrzygnięć przetargu:**

- 1) Uczestnik przetargu może zaskarżyć do organizatora, w terminie **do 3 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu** czynności związane z jego przeprowadzeniem.
- 2) Skarga wniesiona po terminie pozostaje bez rozpoznania. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy dzierżawy.
- 3) Organizator rozpatrując skargę może:
  - a) oddalić skargę jako niezasadną,
  - b) uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie zaskarżonej czynności,
  - c) unieważnić przetarg
- 4) Organizator zawiadamia skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia jej złożenia.

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

**§ 7. STAWKA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO:**

1. Miesięczna stawka czynszu wywoławczego wynosi: **3.000,00 zł netto** (słownie złotych: trzy tysiące 00/100) za wydzierżawienie opisanej w § 3 nieruchomości.
2. Czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w drodze postępowania przetargowego, powiększony o obowiązującą w danym okresie stawkę podatku VAT, będzie płatny w okresach miesięcznych w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca przez cały okres trwania umowy, począwszy od dnia obowiązywania umowy dzierżawy.
3. Czynsz dzierżawny nie uwzględnia innych opłat ponoszonych przez Dzierżawcę, w szczególności z tytułu dostawy mediów, podatku od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej podatku od nieruchomości i uiszczenia należnego podatku od nieruchomości. Ewentualna korekta deklaracji podatkowej w zakresie powierzchni nieruchomości, podlegającej opodatkowaniu pozostaje w kompetencji Dzierżawcy.

**§ 8. KRYTERIA WYBORU:**

Najlepszą ofertę na wydzierżawienie nieruchomości opisanej w § 3 stanowi miesięczny czynsz dzierżawny w najwyższej wysokości zaproponowany przez uczestników przetargu dopuszczonych do postępowania przetargowego, zgodnie z warunkami określonymi w § 6 w drodze licytacji.

**§ 9. CZAS TRWANIA UMOWY:**

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres **10 lat**.
2. Szczegółowe warunki umowy zostały zawarte we wzorze do umowy dzierżawy.

**§ 10. UWAGI KOŃCOWE:**

1. Otwarcie przetargu nastąpi w **sali nr 206 w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Jasnej 31A** w dniu **27 czerwca 2023 r. o godz. 11<sup>00</sup>**.
2. Termin oględzin nieruchomości został wyznaczony na dzień **16.06.2023 r. o godz. 12<sup>00</sup>**. Wydzierżawiony obiekt nie będzie wyposażony w sprzęt do prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej.
3. Integralną częścią specyfikacji jest projekt umowy dzierżawy oraz załącznik graficzny.

**PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY**  
**UMOWA DZIERŻAWY NR GN.6845.1.....AZ**

zawarta w dniu ..... w Gliwicach pomiędzy miastem Gliwice, które reprezentuje:

..... - .....

zwanym dalej „Wydierżawiającym”, a

..... z siedzibą w ..... przy ul. ....

NIP ....., REGON ....., KRS..... reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. *Wydierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr ..... z dnia ..... w sprawie w sprawie przeznaczenia do wydierżawienia, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego na wysokość czynszu dzierżawnego (...), oddaje w dzierżawę na rzecz *Dzierżawcy*, na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomość stanowiącą własność miasta Gliwice, położoną przy ul. Dolnych Wałów 35, w granicach układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/270/50, obejmującą część **działki nr 648, obręb Stare Miasto o powierzchni 0,0182 ha** (powierzchnia całkowita wynosi 0,2432 ha), KW nr GL1G/00032203/3, użytki Bi, zabudowaną budynkiem gastronomicznym, nr ewidencyjny 892, o powierzchni zabudowy 56 m<sup>2</sup>, wyposażony m. in. w system alarmowy, ogrzewacz wody elektryczny, szafę na zapleczu.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że dzierżawiony teren jest mu dokładnie znany i przyjmuje go w takim stanie w jakim znajduje się obecnie, a z tytułu tego stanu zrzeka się wszelkich roszczeń.
3. *Wydierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
4. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy, a opisany w § 1 ust. 1, oznaczony został kolorem czerwonym na załączniku mapowym, pozostającym do wglądu w aktach sprawy.

**§ 2**

**CEL DZIERŻAWY**

1. Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem budynku wraz z przyległym terenem na prowadzenie obiektu gastronomicznego z dopuszczeniem prowadzenia działalności handlowej jako działalności uzupełniającej, przy czym poprzez działalność uzupełniającą rozumie się korzystanie z nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej obiektu.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że cel dzierżawy zostanie zrealizowany w okresie 1 miesiąca od podpisania niniejszej umowy.
3. *Dzierżawca* wyposaży obiekt w sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej z własnych środków. Nakłady pochodzące na adaptację budynku do prowadzonej działalności nie będą pochodzić z budżetu miasta Gliwice.
3. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

### § 3

#### CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia .....**2023 r.** do dnia .....**2033 r.**
2. **Z dniem .....2033 r.** umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek Dzierżawcy, a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. *Wydierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:
  - 1) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 6 ust. 2.
  - 2) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
  - 3) nie stosuje się do postanowień § 6 ust. 3 niniejszej umowy.
5. *Wydierżawiający* 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 *Wydierżawiającego* do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń.
6. *Strony* zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu przez *Wydierżawiającego*, w każdym czasie z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku przeznaczenia działki do zbycia lub na realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
7. *Dzierżawca* zobowiązuje się, w dniu rozwiązania umowy, do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od obciążeń, niezabudowanym, uporządkowanym i opróżnionym ze wszystkich rzeczy należących do *Dzierżawcy*, chyba, że strony ustalą inaczej.

### § 4

#### CZYN SZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydierżawiającemu* czynsz dzierżawny w łącznej wysokości: ..... **netto w stosunku miesięcznym** (słownie złotych: ...../100), tj. .... **brutto w stosunku miesięcznym** (słownie złotych: ...../100) – ustalony w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu dzierżawnego (...)
2. Czynsz dzierżawny za niepełny miesiąc kalendarzowy wyliczany będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które *Dzierżawca* będzie korzystać z przedmiotu umowy.
3. Czynsz dzierżawny – w całym okresie obowiązywania umowy, jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 20-go każdego miesiąca na n/w konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach: **Bank Millennium S.A. nr .....**
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, miasto Gliwice będą przysługiwały należne odsetki w wysokości odsetek od transakcji handlowych.
5. Oprócz odsetek, o których mowa w § 4 ust. 4, *Dzierżawca* zobowiązany będzie do zapłaty miastu Gliwice, bez wezwania, równowartości kwoty wyrażonej w euro, zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Kwota euro, zależna od wartości świadczenia pieniężnego określonego w umowie, przeliczona zostanie na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne zgodnie z ww. przepisami..



6. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
7. *Dzierżawca* oświadcza, że upoważnia *Wydzierżawiającego* do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu przez okres obowiązywania umowy.
8. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
9. 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.
10. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.

## **§ 5**

### **KAUCJA GWARANCYJNA**

1. Wpłacone przez *Dzierżawcę* wadium w dniu podpisania niniejszej umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia niniejszej umowy, na warunkach i zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy *Wydzierżawiającym* a Bankiem. Kwota kaucji podlega oprocentowaniu wg zasad określonych w ww. umowie. Oprocentowanie może ulec zmianie w trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy.
2. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy i nie podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z winy leżącej po stronie *Dzierżawcy*.
3. *Wydzierżawiający* ma prawo do zatrzymania kaucji gwarancyjnej wraz z odsetkami po upływie 14 dni od doręczenia *Dzierżawcy* wezwania do usunięcia nieprawidłowości w wykonywaniu warunków umowy dzierżawy i niewykonania przez *Dzierżawcę* tego wezwania.
4. W przypadku stwierdzenia przez *Wydzierżawiającego* zaległości w zapłacie czynszu kaucja będzie mogła zostać zaliczona na poczet tych zaległości. O każdorazowym zaliczeniu kaucji na poczet zaległości *Dzierżawca* zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie.
5. *Dzierżawca* zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty 9.000,00 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 4.
6. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami naliczonymi zgodnie z oprocentowaniem o którym mowa w ust. 1 podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy, za wyjątkiem sytuacji opisanych w ust. 2.

## **§ 6**

### **ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE**

1. Strony zgodnie postanawiają, iż *Wydzierżawiający* ustanawia *Dzierżawcę* zarządcą obiektu budowlanego opisanego w § 1 ust. 1, w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane a *Dzierżawca* ten obowiązek na siebie przyjmuje. Tym samym *Dzierżawca* przejmuje na siebie wszystkie prawa i obowiązki wynikające

z przepisów prawa budowlanego, które adresowane są do zarządcy nieruchomości i zobowiązuje się do ich przestrzegania.

2. *Dzierżawca* zobowiązany jest w czasie trwania umowy do:

- 1) uzyskania wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem dzierżawy i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane,
- 2) realizowania wymagań dotyczących ochrony konserwatorskiej zawartych w § 12 ust. 1.2 uchwały nr XXXVIII/965/2002 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22.12.2005 r. oraz uzgadniania ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach wszelkich działań w obrębie budynku i przyległego terenu,
- 3) realizowania przepisów art. 61-65, art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., w szczególności dokonywania na własny koszt okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu, konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego i bieżącego jej uzupełniania z uwzględnieniem przeprowadzonych prac remontowych i modernizacyjnych,
- 4) wykonywania we własnym zakresie i na swój koszt wszystkich decyzji organów nadzoru budowlanego dotyczących m.in. nakazów, zobowiązań i zaleceń wynikających ze stosowania przepisów ustawy prawo budowlane związanych z przedmiotem dzierżawy adresowanych do właściciela lub zarządcy nieruchomości,
- 5) przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gliwice,
- 6) utrzymywania wydzierżawianej nieruchomości w należyтым stanie i porządku, utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
- 7) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt adaptacji nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów, w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
- 8) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów, w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu, w szczególności wynikających z treści przeglądów technicznych,
- 9) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy,
- 10) 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), za wyjątkiem nakładów opisanych w § 6 ust. 2 pkt 7,
- 11) składania w terminach określonych prawem, deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- 12) każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu,

- 13) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy 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 miasta Gliwice oraz przedłożenia *Wydzierżawiającemu*, pierwszej umowy najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dzierżawy oraz przedkładania kolejnych polis w każdym roku trwania umowy, w terminie 7 dni od podpisania tych polis,
  - 14) wykonywania aktualizacji treści mapy prowadzonej przez grodzki ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w zakresie istniejących obiektów budowlanych, w okresie trwania niniejszej umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca nie ma prawa do:
    - a) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody *Wydzierżawiającego*, wyrażonej na piśmie,
    - b) poddzierżawiania lub oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie,
    - c) grodzenia dzierżawionego terenu oraz wznoszenia, bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie, na dzierżawionym terenie żadnych obiektów budowlanych.
  4. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
  5. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
  6. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.
  7. *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.
  8. *Wydzierżawiający* nie zapewnia dostawy mediów, natomiast *Dzierżawca* upoważniony jest do dokonania stosownych uzgodnień, a także zawierania we własnym zakresie i na własny koszt umów na dostawę mediów.

## **§ 7**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. *Wydzierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy w każdym czasie obowiązywania umowy.
2. W przypadku wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania umowy, nakłady poniesione przez *Dzierżawcę*, przekraczające zwykłe używanie przedmiotu dzierżawy (na które uzyskał zgodę *Wydzierżawiającego*), *Wydzierżawiający* może według swego wyboru albo zatrzymać za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba, że strony postanowią inaczej na mocy odrębnego porozumienia zawartego w formie pisemnej.
3. *Dzierżawca* jest zobowiązany do niezwłocznego pisemnego powiadomienia *Wydzierżawiającego* o wszelkich zmianach swoich danych adresowych. Brak dokonania powiadomienia skutkować będzie przyjęciem skutecznego doręczenia ewentualnej korespondencji pod ostatnim wskazanym adresem.
4. Postanowienia niniejszej umowy mają charakter rozłączny, a uznanie któregokolwiek z nich za nieważne, nie uchybia mocy wiążącej pozostałych.
5. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, za wyj. sytuacji opisanej w § 4 ust. 8 i 9.

6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby *Wydzierżawiającego*.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA :**

.....

.....



Załącznik nr 2 graficzny do zarządzenia nr PM-...../2023  
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia .....2023

