

**Zarządzenie Nr 812/2021  
Prezydenta Miasta Kalisza  
z dnia 21 grudnia 2021 r.**

**w sprawie ustalenia Regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego i powołania Komisji do przygotowania i przeprowadzenia przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Niecałej 7 w Kaliszu.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 4, art. 38, art 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego stanowiący załącznik do zarządzenia.

**§ 2.**

1. Powołuje się komisję do przygotowania i przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony części nieruchomości, przy ul. Niecałej 7 w Kaliszu, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w następującym składzie:

- |                     |   |                        |
|---------------------|---|------------------------|
| 1) Iwona Kasprzak   | - | przewodniczący,        |
| 2) Michał Pilas     | - | z-ca przewodniczącego, |
| 3) Anna Michalska   | - | członek,               |
| 4) Mateusz Pszczoła | - | członek,               |
| 5) Sławomir Miłek   | - | członek,               |
| 6) Joanna Kelner    | - | członek.               |

2. Zastępca przewodniczącego komisji może wykonywać czynności przewodniczącego komisji.

**§ 3.**

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem.

**§ 4.**

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

**§ 5.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Kalisza  
/.../  
Krystian Kinastowski

## **Regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Niecałej 7 w Kaliszu.**

### **I. Komisja przetargowa.**

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie, co najmniej 4-osobowym, powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

### **II. Forma przetargu i ogłoszenie o przetargu**

1. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.
2. Ogłoszenie o przetargu będzie podane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza, opublikowanie na stronie internetowej Miasta Kalisza pod adresem [www.bip.kalisz.pl](http://www.bip.kalisz.pl) oraz zamieszczenie wyciągu z ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej, co najmniej 14 dni przed przetargiem.

### **III. Dane dotyczące nieruchomości.**

1. Przedmiotem przetargu jest oddanie w dzierżawę gruntu położonego w Kaliszu przy ul. Niecałej 7 o pow. 300 m<sup>2</sup>, oznaczonego w obrębie 026B Śródmieście jako część działki nr 17/23, stanowiącego część Parku Miejskiego, będącego własnością Miasta Kalisza, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00093496/9, zabudowanego obiektem 1 kondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, o pow. zabudowy 75,10 m<sup>2</sup> i pow. użytkowej 47,36 m<sup>2</sup> (Domek Parkowego), do Remontu i przebudowy budynku na koszt dzierżawcy, wraz z terenem niezbędnym do obsługi budynku i prowadzenia ogródka gastronomicznego, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Poprzez używane w treści sformułowanie „Remont i przebudowa budynku” należy rozumieć zaprojektowanie, dostosowanie do obowiązujących przepisów, uzyskanie wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonanie w szczególności następujących robót budowlanych:
  - 1) rozbiórka przybudówek i podestów przy budynku,
  - 2) wykonanie nowych posadzek na gruncie,
  - 3) wymiana pokrycia dachowego,
  - 4) remont kominów,
  - 5) wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
  - 6) termoizolacja ścian zewnętrznych i stropu poddasza nieużytkowego,
  - 7) remont istniejącego stropu,
  - 8) remont elewacji,
  - 9) wymiana orywnowania i obróbek blacharskich,
  - 10) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

- mających na celu przywrócenie historycznego wyglądu budynku.
3. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kalisza zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta Kalisza z dnia 26 września 2019 r., część działki 17/23 będąca przedmiotem przetargu oznaczona jest symbolem A-ZP Tereny zieleni urządzonej.
  4. Nieruchomość położona jest na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956 r. (l.dz.KI.IV-73/14/56) zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. (l.dz.DOZ-OAiK-6700-310-1/12-13 [KD]) oraz obszaru miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 38/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. (l.dz. KL.IV-83/2/57) zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. (l.dz.DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13 [KD]), na których terenie zlokalizowany jest zabytkowy Park Miejski wpisany do rejestru zabytków pod nr 34/A (95/A) decyzją z dnia 14.12.1964 r.; zlokalizowany na terenie Nieruchomości budynek „Domku Parkowego” wpisany jest natomiast do gminnej ewidencji zabytków Miasta Kalisza – i podlega wynikającym z tego tytułu ograniczeniom.
  5. Nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi; wpisy w dziale III księgi wieczystej KZ1A/00093496/9, nie dotyczą obszaru Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

#### **IV. Umowa dzierżawy.**

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas oznaczony **15 lat**, a po upływie tego okresu, na warunkach określonych w umowie dzierżawy, może stać się umową zawartą na czas nieoznaczony.
2. Szczegółowe warunki umowy dzierżawy zawiera projekt umowy, który stanowi **załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu**.

#### **V. Cena wywoławcza, minimalne postąpienie i czynsz dzierżawny.**

1. **Cena wywoławcza** czynszu za dzierżawę w stosunku miesięcznym wynosi netto: **4.000,00 zł** (słownie złotych: cztery tysiące 00/100).
2. **Minimalne postąpienie**, jakie oferent winien złożyć ponad cenę wywoławczą, wynosi netto: **150,00 zł** (słownie złotych: sto pięćdziesiąt 00/100).
3. Zaproponowana w przetargu najwyższa kwota będzie stanowiła wysokość netto miesięcznego czynszu dzierżawnego.
4. Oprócz czynszu dzierżawnego przyszły dzierżawca zobowiązany będzie ponosić koszty opłat dodatkowych z tytułu korzystania i utrzymania nieruchomości, a w szczególności: podatku od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, opłat za wodę, gaz, ścieki, odpady i energię elektryczną (po uzyskaniu we własnym zakresie zgód i podpisaniu umów z dostawcami ww. usług).
5. Dzierżawa nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r., poz. 685 z późn. zm.), jako odpłatna dostawa towarów podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, który zgodnie z art. 41 ust. 1 cyt. ustawy wynosi 23%.
6. Wysokość czynszu dzierżawnego podlegać będzie waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa

Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez Prezydenta Miasta Kalisza. Zmiana czynszu dzierżawnego nie stanowi zmiany warunków umowy. Dzierżawca będzie powiadomiony o wysokości zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego.

#### **VI. Wadium i kaucja.**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w pieniądzu, **w wysokości: 10.000,00 zł.** (słownie złotych: dziesięć tysięcy 00/100), na konto Urzędu Miasta Kalisza, Główny Rynek 20, r-k wadium PKO BP S.A. 75 1020 2212 0000 5102 0387 5432, w terminie do dnia 24.01.2022 r. (za datę wpływu wadium uważa się wpływ środków pieniężnych na konto gminy).
2. Przy wpłacie wadium, na dowodzie wpłaty należy wpisać: **„wadium, przetarg na dzierżawę, ul. Niecała 7”.**
3. W przypadku wygrania przetargu wadium zalicza się na poczet kaucji, a pozostałym uczestnikom wadia będą zwrócone po odwołaniu lub zamknięciu przetargu w ciągu trzech dni roboczych.
4. Wyłoniony w przetargu dzierżawca zobowiązany będzie przed podpisaniem umowy dzierżawy do **wpłaty kaucji w trzykrotnej wysokości czynszu dzierżawnego ustalonej w wyniku przetargu.**

#### **VII. Możliwości, termin i miejsce składania pisemnych ofert.**

- 1) Pisemne oferty dzierżawy należy składać w sekretariacie Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Kalisza, 62-800 Kalisz, Główny Rynek 20 (Ratusz), III piętro, pokój 67, **do dnia 26.01.2022 r. do godz. 11.00** w zaklejonych kopertach z opisem **„Oferta na przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości przy ul. Niecałej 7 w Kaliszu”.**
- 2) Oferta winna zostać złożona na załączonym formularzu i zawierać:
  - 1) imię, nazwisko i adres oraz ewentualnie adres korespondencyjny oferenta albo nazwę lub firmę, siedzibę oraz adres do doręczeń, jeżeli oferent jest osobą prawną lub jednostką nie posiadającą osobowości prawnej, wraz z aktualnymi dokumentami potwierdzającymi rejestrację działalności oraz sposób reprezentacji,
  - 2) datę sporządzenia oferty,
  - 3) oferowaną wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, z uwzględnieniem postąpienia (podwyższenia) minimalnego określonego w ogłoszeniu,
  - 4) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
  - 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z projektem umowy dzierżawy i przyjmuje jej warunki bez zastrzeżeń,
  - 6) oświadczenie, że zapoznał się ze stanem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyraża gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytkowania,
  - 7) oświadczenie o posiadaniu środków finansowych niezbędnych do realizacji przedmiotu przetargu,
  - 8) oświadczenie, że przeciw oferentowi nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne a także, że nie zalega ze świadczeniami wobec ZUS-u i Urzędu Skarbowego,
  - 9) kopię dowodu wniesienia wadium,
- 3) Wzór oferty stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu przetargu.

## **VIII. Przebieg i rozstrzygnięcie przetargu.**

- 1.** Część jawna przetargu na dzierżawę ww. nieruchomości odbędzie się w dniu **27.01.2022 roku o godz. 11.30 w sali nr 36 (I piętro) Urzędu Miasta Kalisza, Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz.**
- 2.** Oceny i wyboru ofert dokona komisja przetargowa, która w:
  - 1) części jawnej przetargu:
    - )apodaje informacje o przedmiocie przetargu i cenie wywoławczej,
    - )bpodaje liczbę otrzymanych ofert,
    - )cdokonyuje otwarcia kopert z ofertami, odczytuje dane oferentów,
    - )dpodaje zaoferowane wysokości czynszu dzierżawnego,
    - )esprawdza dowody wniesienia wadium,
    - )fzawiaadama oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
  - 2) części niejawnego przetargu:
    - a) dokonuje weryfikacji ofert pod kątem spełnienia warunków przetargu,
    - b) spośród ofert spełniających warunki przetargu wybiera najkorzystniejszą ofertę.
- 3.** Komisja przetargowa odrzuca oferty, które:
  - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
  - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
  - 3) nie zawierają danych określonych w warunkach przetargu lub dane te są niekompletne;
  - 4) do ofert nie dołączono dowodów wniesienia wadium;
  - 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
- 4.** Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
- 5.** O wysokości postąpienia decyduje oferent, z tym zastrzeżeniem, że nie może być ono niższe niż minimalne postąpienie, które wynosi netto: 150,00 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt 00/100).
- 6.** W przypadku złożenia równorzędnych ofert najkorzystniejszych, komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.
- 7.** Przy wyborze oferty najkorzystniejszej komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę.
- 8.** Przetarg uznaje się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpi do przetargu lub żaden z oferentów nie zaoferuje postąpienia ponad cenę wywoławczą (oferta będzie zawierała stawkę czynszową równą cenie wywoławczej), a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
- 9.** Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który podpisują członkowie komisji. Ustalenia zawarte w protokole przetargu stanowią podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.
- 10.** O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie przez organizatora.

## **IX. Możliwość złożenia skargi.**

1. Uczestnik przetargu może wnieść do Prezydenta Miasta Kalisza, w terminie 3 dni, od dnia rozstrzygnięcia przetargu skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
2. W przypadku wniesienia skargi Prezydent może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie przetargu, unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

#### **X. Możliwość odwołania i zamknięcia przetargu.**

1. Organizator zastrzega sobie prawo odwołania przetargu w całości bez podania przyczyny, informując o tym w formie właściwej do ogłoszenia.
2. Organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

#### **XI. Skutki uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy.**

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy dzierżawy, która obowiązywać będzie od dnia zawarcia. Prezydent Miasta Kalisza zawiadomi wygrywającego o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy.
2. W przypadku niepodpisania przez wygrywającego umowy dzierżawy wpłacone wadium ulegnie przepadkowi.

#### **XII. Pozostałe informacje.**

**Oględziny Nieruchomości oraz uzyskanie innych informacji na temat przetargu możliwe jest w Wydziale Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Kalisza, Ratusz, III piętro, pokój 66, lub telefonicznie pod numerem 62/765-43-57 lub 62/504-97-12 – w godzinach pracy Urzędu.**

Załączniki do Regulaminu:

- 1) Projekt umowy dzierżawy;
- 2) Wzór oferty.

Prezydent Miasta Kalisza  
/.../  
Krystian Kinastowski

## UMOWA DZIERŻAWY NR /2021

zawarta w dniu ..... 2021r. pomiędzy Miastem Kalisz z siedzibą w Kaliszu,  
Główny Rynek 20, NIP 618-001-59-33, reprezentowanym przez:

**Krystiana Kinastowskiego - Prezydenta Miasta Kalisza,**  
**zwanym dalej „Wydierżawiającym”**

**a**

.....  
.....  
.....

**zwanym dalej „Dzierżawcą”**

zawarto umowę następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku ogłoszonego w dniu .....r.  
pisemnego przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego i zatwierdzonego  
w dniu .....r.

Strony niniejszej umowy, mając na celu realizację swoich interesów, w tym w szczególności  
Remont i przebudowę budynku, uruchomienie i prowadzenie działalności gastronomicznej, na  
terenie Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy i własność  
Wydierżawiającego, zawierają Umowę o następującej treści:

### Przedmiot dzierżawy

#### § 1.

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy (zwanej dalej „Umową”) jest część nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Niecałej 7 o pow. 300 m<sup>2</sup>, oznaczonej w obrębie 026B Śródmieście jako część działki nr 17/23, stanowiącej część Parku Miejskiego, będącej własnością Miasta Kalisza, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/00093496/9, zabudowanej obiektem 1 kondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, o pow. zabudowy 75,10 m<sup>2</sup> i pow. użytkowej 47,36 m<sup>2</sup> (Domek Parkowego), do Remontu i przebudowy budynku na koszt dzierżawcy, wraz z terenem niezbędnym do obsługi budynku i prowadzenia ogródka gastronomicznego (zwanej dalej: „Nieruchomością”).
2. Granice przedmiotu dzierżawy określone są w załączniku graficznym stanowiącym integralną część umowy.

### Oświadczenia i zapewnienia

#### § 2.

1. Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, iż:
  - 1) jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości;
  - 2) Nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich a wpisy w dziale III księgi wieczystej KZ1A/00093496/9, nie dotyczą obszaru Nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;

- 3) Nieruchomość położona jest na terenie założenia urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 33/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956 r. (l.dz.Kl.IV-73/14/56) zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. (l.dz.DOZ-OAiK-6700-310-1/12-13 [KD]) oraz obszaru miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 38/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 18.02.1957 r. (l.dz. KL.IV-83/2/57) zmienioną orzeczeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. (l.dz.DOZ-OAiK-6700-310-2/12-13 [KD]), na których terenie zlokalizowany jest zabytkowy Park Miejski wpisany do rejestru zabytków pod nr 34/A (95/A) decyzją z dnia 14.12.1964 r.; zlokalizowany na terenie Nieruchomości budynek „Domku Parkowego” wpisany jest natomiast do gminnej ewidencji zabytków Miasta Kalisza – i podlega wynikającym z tego tytułu ograniczeniom;
  - 4) Nieruchomość nie jest przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, w związku z orzeczeniem sądu;
2. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, iż:
- 1) stan prawny i faktyczny Nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że miał niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego oraz faktycznego Nieruchomości i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady nieruchomości;
  - 2) na Nieruchomości, po wykonaniu Remontu i przebudowy budynku, będzie prowadził działalność gastronomiczną, zgodnie z §3 niniejszej umowy;
  - 3) posiada konieczne do tego celu środki finansowe, jak również możliwości techniczne;
  - 4) przejmuje Nieruchomość w stanie istniejącym i będzie wykorzystywał ją wyłącznie na cele określone w Umowie.

### **Przedmiot i cel umowy**

#### **§3.**

1. Na podstawie Umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę Nieruchomość, o której mowa w § 1, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w celu zaprojektowania, uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, wykonania Remontu i przebudowy budynku zlokalizowanego na Nieruchomości oraz prowadzenia po zakończeniu prac remontowych działalności gastronomicznej, przez okres trwania dzierżawy.
2. Poprzez używane w treści umowy sformułowanie „**Remont i przebudowa budynku**” należy rozumieć zaprojektowanie, dostosowanie do obowiązujących przepisów, uzyskanie wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz wykonanie w szczególności następujących robót budowlanych:
  - 1) rozbiórka przybudówek i podestów przy budynku,
  - 2) wykonanie nowych posadzek na gruncie,
  - 3) wymiana pokrycia dachowego,
  - 4) remont kominów,
  - 5) wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
  - 6) termoizolacja ścian zewnętrznych i stropu poddasza nieużytkowego,
  - 7) remont istniejącego stropu,
  - 8) remont elewacji,
  - 9) wymiana orynnowania i obróbek blacharskich,
  - 10) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, mających na celu przywrócić historyczny wygląd budynku.
3. Dzierżawcy na mocy Umowy przysługuje prawo korzystania z Nieruchomości na cel określony w Umowie, w związku z czym Wydzierżawiający wyraża zgodę na wykonanie



przez Dzierżawcę Remontu i przebudowy budynku oraz budowę wielosezonowego ogródka gastronomicznego i organizację letniego ogródka gastronomicznego, a następnie na jej użytkowanie przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem wcześniejszego uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń.

4. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy do opracowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia Remontu i przebudowy budynku oraz uzyskania wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia Remontu i przebudowy budynku, w tym wszelkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i uzgodnień Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.
5. Dokumentacja, o której mowa w ust. 4, podlega pisemnemu uzgodnieniu z Wydzierżawiającym, przed jej skierowaniem przez Dzierżawcę do procedowania w celu uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Wydzierżawiający uzgadnia lub odmawia uzgodnienia dokumentacji w terminie 14 dni od jej złożenia przez Dzierżawcę. Odmowa uzgodnienia oznacza, że dokumentacja nie może stanowić podstawy do realizacji Remontu i przebudowy budynku.
6. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy wykonać Remont i przebudowę budynku, rozpocząć prowadzenie działalności gastronomicznej oraz na piśmie poinformować o tym Wydzierżawiającego.
7. Uzgodnieniu na zasadach określonych w ust. 5 podlega dokumentacja dotycząca budowy wielosezonowego ogródka gastronomicznego i organizacji letniego ogródka gastronomicznego oraz zasady dotyczące estetyki obowiązujące przy wyposażaniu ogródków gastronomicznych.
8. Rozpoczęcie prowadzenia działalności gastronomicznej jest niedopuszczalne przed wykonaniem Remontu i przebudowy budynku.
9. Wykonanie Remontu i przebudowy budynku oraz poszczególnych robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, musi zostać potwierdzone przez Kierownika budowy odpowiednim wpisem w dzienniku budowy oraz przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego powołanego przez Wydzierżawiającego.
10. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na dzierżawionym terenie.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów z podmiotami zabezpieczającymi prawidłowe funkcjonowanie Nieruchomości, a w szczególności z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną, gaz, wodę, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków oraz z podmiotem świadczącym usługi wywozu odpadów – i pokrywać koszty z nimi związane.
12. Dzierżawca jest zobowiązany opłacać wszelkie podatki i opłaty wynikające z korzystania z Nieruchomości, także na rzecz Wydzierżawiającego, w wysokości wynikającej z właściwych przepisów.
13. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć Nieruchomość od wszelkich ryzyk, związanych z Remontem i przebudową budynku a także eksploatacją budynku i towarzyszącej mu infrastruktury, a w szczególności:
  - 1) Dzierżawca uzyska i będzie stale utrzymywał na swój koszt (niezwłocznie uiszczając wszelkie należne składki) ubezpieczenie od ogólnej odpowiedzialności cywilnej z rozszerzeniem na ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej najemcy/dzierżawcy (pokrywającą straty w nieruchomości oraz mieniu ruchomym, szkody na urządzeniach i instalacjach, w tym służących do dostarczania ciepła i wody) na ubezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia

mienia oraz czystych strat finansowych, a limit kwoty ubezpieczenia dla każdego poszczególnego przypadku i wszystkich łącznie wynosić będzie co najmniej 500.000 PLN.

- 2) Jeżeli Dzierżawca będzie dokonywał jakichkolwiek prac adaptacyjnych, zobowiązany będzie do przedstawienia zakresu tych prac i na tej podstawie Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy swoje wymagania dotyczące ubezpieczenia. Dla prac modernizacyjnych i/lub budowlanych Wydierżawiający będzie wymagał ogólnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmującej taką działalność.
  - 3) Dzierżawca uzyska i będzie stale utrzymywał na swój koszt (niezwłocznie uiszczając wszelkie należne składki) ubezpieczenie Nieruchomości (w tym wyposażenia znajdującego się na jej terenie) od ognia, wyładowań atmosferycznych, powodzi, eksplozji i innych ryzyk, od których tego typu budynki są zwyczajowo ubezpieczane w okolicy, w której mieści się Nieruchomość. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać powyższe ubezpieczenie przez cały okres dzierżawy. Składki ubezpieczeniowe będą uiszczane przez Dzierżawcę.
  - 4) Na żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie dostarczyć Wydierżawiającemu kopie świadectw ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składek. Polisy ubezpieczeniowe Dzierżawcy muszą być wydane przez uznane instytucje ubezpieczeniowe, zgodnie ze standardami rynkowymi dla budynków tego rodzaju. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych, Dzierżawca jest zobowiązany poinformować o tym Wydierżawiającego oraz niezwłocznie uzyskać nową polisę ubezpieczeniową.
  - 5) Każda ze Stron zobowiązuje się do podjęcia wszelkich racjonalnych i odpowiednich działań, w ramach zobowiązań każdej ze Stron, zmierzających do niedopuszczenia lub zminimalizowania szkody dotyczącej Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wydierżawiającego w przypadku zaistnienia szkody lub zagrożenia jej zaistnienia
14. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia dla budynku „Książki obiektu budowlanego” wraz ze zobowiązaniami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo budowlane, w szczególności dotyczących okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów.
  15. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego zmienić przeznaczenia całości lub części Nieruchomości.
  16. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani obciążać go ograniczonymi prawami rzeczowymi.
  17. Nakłady i ulepszenia poniesione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym wykonanie Remontu i przebudowy budynku, a następnie nakłady i ulepszenia poniesione w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
  18. W żadnym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakłady i ulepszenia, nie podlegają zwrotowi a Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów i ulepszeń.
  19. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakłady i ulepszenia, stają się własnością Wydierżawiającego.
  20. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań, w tym decyzji pozwolenia na budowę i użytkowanie w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.

21. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość tylko i wyłącznie na cel, o którym mowa w ust. 1.
22. Dzierżawca jest zobowiązany do:
  - a) utrzymania terenu dzierżawy oraz bezpośredniego otoczenia w należyтым porządku i czystości,
  - b) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 poz. 1973 z późn. zm.), a w szczególności art. 156 ust. 1 o zakazie używania instalacji lub urządzeń nagłaśniających,
  - c) udostępnienia Nieruchomości, w przypadku potrzeby przeprowadzenia jakichkolwiek urządzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenu bądź też usuwania awarii i konserwacji uzbrojenia nieodpłatnie i bez prawa do odszkodowania.
23. Zabrania się stawiania na dzierżawionym terenie ogrodzenia trwale związanego z gruntem.
24. Wydierżawiający ma prawo do kontroli sposobu wykonywania umowy przy udziale Dzierżawcy. W przypadku próby utrudniania przez Dzierżawcę przeprowadzenia kontroli, zostanie ona wykonana bez jego udziału. Z czynności kontrolnych zostanie sporządzony protokół.

#### **Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy**

##### **§4.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 15 lat od dnia ..... 2022r. z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli w terminie nie wcześniejszym niż 6 miesięcy i nie późniejszym niż 3 miesiące przed upływem okresu obowiązywania Umowy, Wydierżawiający i Dzierżawca złożą zgodne oświadczenie woli, a obowiązujące przepisy prawa będą dopuszczały taką możliwość, po upływie okresu o którym mowa w ust. 1, umowa mocą niniejszego postanowienia staje się umową na czas nieoznaczony.
3. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **Czynsz dzierżawny**

##### **§5.**

1. Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości .....zł netto (słownie złotych ...../100) za dzierżawę Nieruchomości, powiększony o podatek VAT, wg obowiązującej stawki, wynoszącej na dzień zawarcia umowy 23%, tj. .... zł brutto (słownie..... złotych 00/100 ), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Od dnia zawarcia umowy, do dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej na zasadach określonych w niniejszej umowie, nie dłużej niż przez okres 18 miesięcy, Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości .....zł netto (słownie złotych ...../100) [15% wylicytowanego czynszu netto] za dzierżawę Nieruchomości, powiększony o podatek VAT, wg obowiązującej stawki, wynoszącej na dzień zawarcia umowy 23%, tj. .... zł brutto (słownie..... złotych 00/100 ).
3. W przypadku ewentualnej zmiany stawki VAT w latach następnych, dopuszcza się zmianę ustalonej stawki zgodnie z przepisami, co nie będzie wymagało zawarcia aneksu do umowy.
4. Czynsz płatny będzie **z góry do 15 dnia każdego miesiąca**, wraz z należnym podatkiem VAT, w kasie Urzędu Miasta Kalisza lub na konto podane w fakturze. Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu dzierżawnego w wyznaczonym terminie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2021r. poz. 424.).
6. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w ust. 5 Wydierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z art. 10 powołanej w ust. 5 ustawy.
7. W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wydierżawiający jest uprawniony do zaliczenia wpłaconej przez Dzierżawcę kwoty w pierwszej kolejności na poczet odsetek, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu oraz rekompensaty, o której mowa w ust. 6, a następnie na poczet kwoty należności głównej.
8. Wysokość czynszu dzierżawnego podlegać będzie waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez Prezydenta Miasta Kalisza. Zmiana czynszu dzierżawnego nie stanowi zmiany warunków umowy. Dzierżawca będzie pisemnie powiadomiony o wysokości zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego.

### **Kaucja**

#### **§ 6.**

1. Dla zabezpieczenia należności Wydierżawiającego, o których mowa w ust. 3, Dzierżawca wpłaca kaucję w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego tj. w kwocie brutto: ..... zł (słownie złotych: ..... 00/100), w tym 23% VAT, na konto Wydierżawiającego Nr: 97 1020 2212 0000 5102 0387 5424, co potwierdza okazaniem dowodu wpłaty w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. Kwota kaucji, o której mowa w ust. 1 zostaje pomniejszona o wniesione przez Dzierżawcę wadium w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100), które nie podlega zwrotowi.
3. Ustala się, że potrąceniu z kaucji podlegają wszelkie zobowiązania Dzierżawcy wraz z odsetkami powstałe ze stosunku dzierżawy.
4. Uiszczona kaucja zwrócona zostanie Dzierżawcy w wysokości wpłaconej kaucji, powiększonej o naliczone odsetki bankowe po rozwiązaniu umowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 7.**

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia Umowy, w przypadkach określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz:
  - 1) niedotrzymania terminu, o którym mowa w §3 ust. 4, dotyczącego opracowania dokumentacji oraz uzyskania uzgodnień i pozwoleń,
  - 2) niedotrzymania terminu, o którym mowa w §3 ust. 6, dotyczącego wykonania Remontu i przebudowy budynku,
  - 3) rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej przed wykonaniem Remontu i przebudowy budynku,
  - 4) nierozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej w terminie, o którym mowa w §3 ust. 6, lub zaprzestania prowadzenia takiej działalności w okresie obowiązywania umowy,

- 5) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego lub obciążeniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę ograniczonymi prawami rzeczowymi - bez zgody Wydierżawiającego,
  - 6) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z istotnymi postanowieniami umowy lub przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia Wydierżawiającego niezaprzestawania tego albo naruszania przez Dzierżawcę istotnych obowiązków wynikających z Umowy,
  - 7) zaniedbania przez Dzierżawcę Nieruchomości do tego stopnia, że zostaje ona narażona na spadek wartości rynkowej lub możliwość jej zagospodarowania przez Wydierżawiającego po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy i niezaprzestania zaniedbywania nieruchomości, pomimo wyznaczenia przez Wydierżawiającego na piśmie terminu na przywrócenie stanu zgodnego z Umową, nie krótszego niż 30 dni,
  - 8) wprowadzenia przez Dzierżawcę do sprzedaży na Nieruchomości substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środków zastępczych nie będących żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje).
2. W razie rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wymienionych w ust. 1, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości.

### **Kary umowne**

#### **§8.**

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) w każdym przypadku rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wymienionych w §7 ust. 1, w wysokości 36-krotności czynszu miesięcznego netto, o którym mowa w §5 ust. 1,
  - 2) niedotrzymania terminu, o którym mowa w §3 ust. 4, dotyczącego opracowania dokumentacji oraz uzyskania uzgodnień i pozwoleń, w wysokości 5% czynszu miesięcznego netto, o którym mowa w §5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. Łączna kwota kary umownej nie może przekroczyć 10-krotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w §5 ust. 1,
  - 3) niewykonania Remontu i przebudowy budynku w terminie o którym mowa w §3 ust. 6, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 5% czynszu miesięcznego netto, o którym mowa w §5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki. Łączna kwota kary umownej nie może przekroczyć 18-krotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w §5 ust. 1,
  - 4) nie wydania Nieruchomości Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę, w terminie, o którym mowa w §11, w wysokości 5% czynszu miesięcznego netto, o którym mowa w §5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych.

### **Zakończenie umowy**

#### **§9.**

1. Umowa wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta (§4 ust. 1), z zastrzeżeniem §4 ust. 2 lub ulega rozwiązaniu za pisemnym porozumieniem stron bądź z chwilą skutecznego jej wypowiedzenia lub rozwiązania przez którąkolwiek ze Stron.

2. Dzierżawcy w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez podania przyczyny. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dzierżawcy w takim przypadku nie przysługuje zwrot żadnych kosztów poniesionych w związku z zawarciem, bądź realizacją umowy.

### **Postanowienia dodatkowe**

#### **§10.**

1. Pokrycie jakiegokolwiek szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
2. Wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.

### **Postępowanie po zakończeniu stosunku dzierżawy**

#### **§11.**

1. W terminie 7 dni od zakończenia umowy Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§12.**

1. Strony dopuszczają wprowadzenie istotnych zmian do umowy.
2. Zmiany oraz uzupełnienia Umowy, a także regulacje odmienne od zawartych w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli jedna ze stron Umowy przekaże na piśmie drugiej stronie nowy adres, uznaje się, że jest to obowiązujący adres do doręczeń. Nie zawarto i nie przewiduje się zawarcia żadnych dodatkowych porozumień ustnych.
3. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory między Stronami, których nie będzie można rozstrzygnąć w drodze wzajemnego porozumienia, powstałe w związku z wykonaniem Umowy, poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wydierżawiającego.

Załączniki:

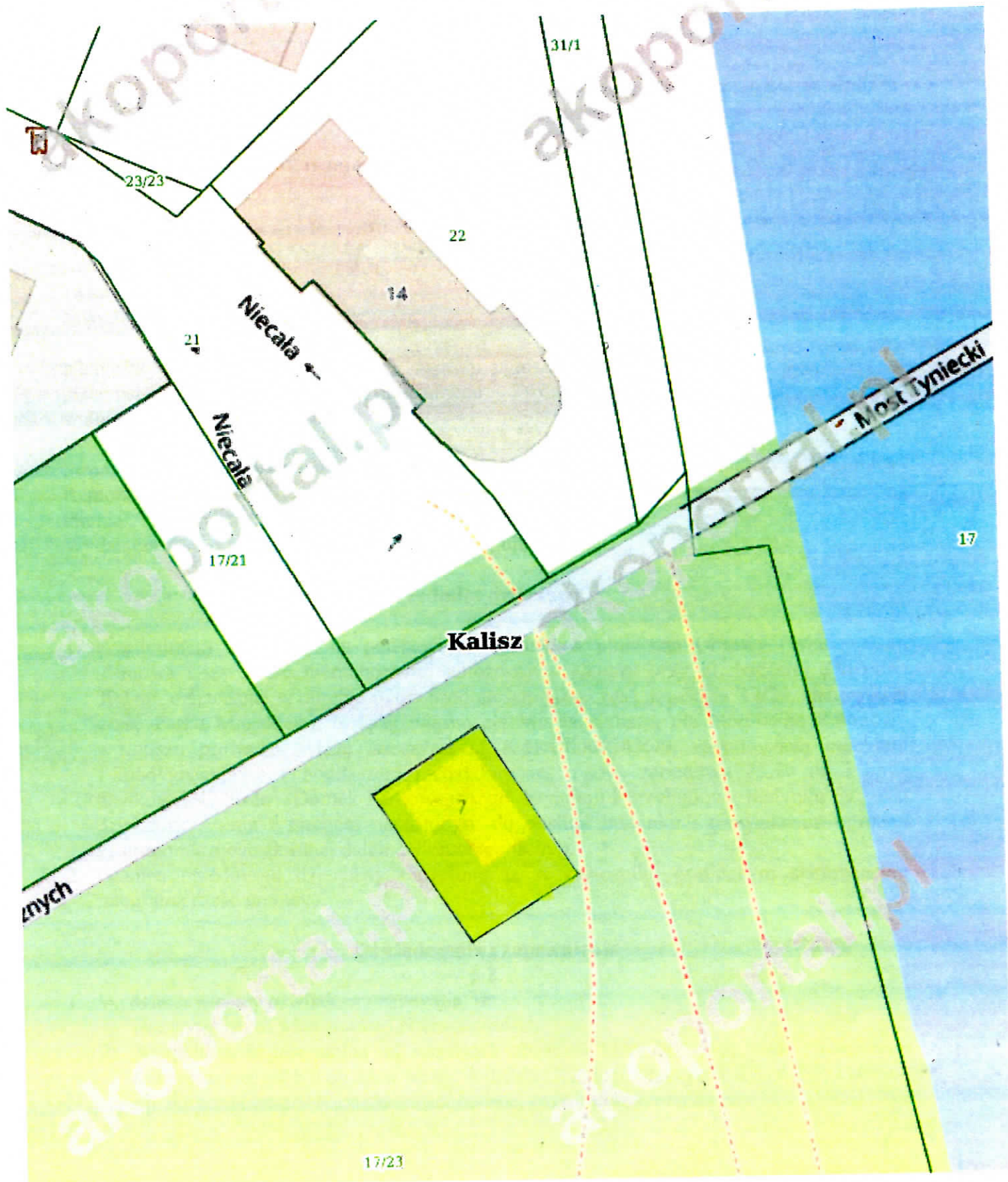
1. Oferta przetargowa.
2. Załącznik graficzny- granice przedmiotu dzierżawy
3. Protokół zdawczo - odbiorczy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

# Załącznik do umowy dzierżawy

6845.01.0086.2021.AM, D2021.12.00420



## O F E R T A

### do przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę części nieruchomości położonej przy ul. Niecałej 7 w Kaliszu.

1. Imię i nazwisko (nazwa) oferenta:

.....  
.....  
.....

2. Adres zamieszkania (siedziba) oferenta:

.....  
.....  
.....

3. **Proponowana wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, z uwzględnieniem postąpienia (podwyższenia) minimalnego określonego w ogłoszeniu ..... zł. (słownie złotych:**

.....  
.....

**Uwaga! Zaproponowanie czynszu dzierżawnego nie uwzględniającego minimalnego postąpienia, spowoduje odrzucenie oferty.**

4. Świadom odpowiedzialności prawnej oświadczam, że:

- a) zapoznałem się z warunkami przetargu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń,
- b) zapoznałem się z projektem umowy dzierżawy i przyjmuję jej warunki bez zastrzeżeń,
- c) zapoznałem się ze stanem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyrażam gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytkowania,
- d) posiadam środki finansowe niezbędne do realizacji przedmiotu przetargu,
- e) przeciw mnie nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne a także, że nie zalegam ze świadczeniami wobec ZUS-u i Urzędu Skarbowego,

5. W przypadku nie wygrania przetargu proszę o zwrot wadium na rachunek bankowy nr .....

.....  
.....  
.....

/podać imię, nazwisko, adres zamieszkania lub nazwę firmy, adres siedziby - dane te winny być zgodne z danymi oferenta/.

6. W ramach niniejszego postępowania przetargowego wszelką korespondencję należy kierować na adres:

.....  
.....  
.....  
.....

7. natomiast faktury dotyczące wysokości czynszu dzierżawnego prosimy wystawiać na:

.....



.....  
.....  
NIP ..... Regon .....

8. Załączam:

- a) kserokopię dowodu wniesienia wadium,

Kalisz, dnia .....

.....

(własnoręczny podpis)