

ZARZĄDZENIE nr *34-5783/14*
PREZYDENTA MIASTA GLIWICE
 z dnia *07 marca* 2014r.

w sprawie oddania do wydzierżawienia w drodze przetargu nieograniczonego, nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego na okres 30 lat, z przeznaczeniem na zakład spopielania zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą 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.), Uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach nr III/53/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do wydzierżawienia na okres 30 lat w drodze przetargu nieograniczonego, części nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach pomiędzy drogą DK-88 a ulicą Okulickiego z przeznaczeniem na zakład spopielania zwłok.

zarządza się, co następuje:

- § 1. Oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, obejmującej część działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 29, obręb Kłodnica o powierzchni 0,6600 ha, (powierzchnia całkowita działki wynosi: 2,3114 ha), zapisanej w księdze wieczystej KW nr GL1G/00005646/2.
Przedmiotową działkę oddaje się w dzierżawę na okres 30 lat do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na zakład spopielania zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- § 2. Ustalenie wywoławczego czynszu dzierżawnego w kwocie 5000,00 zł netto (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100).
- § 3. Zatwierdzenie warunków przetargu określonych w specyfikacji przetargowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
- § 4. Sporządzenie i podanie do wiadomości publicznej wykazu nr *45*...../2014 nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, opisanej w pkt. 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. Niniejsze zarządzenie wraz z wykazem podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.
- § 7. Szczegółowe warunki dzierżawy zostaną określone w umowie dzierżawy.
- § 8. Wykonanie zarządzenia powierzyć kierownikowi Referatu Zarządzania Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 9. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
 dr Jacek Górnicki
 K: 2402

5.03 2014

Naczelnik Wydziału
 Gospodarki Nieruchomościami
Wysz
 Aleksandra Wysocka

07 MAR. 2014

Zastępca Prezydenta Miasta
Ballin
 Adam NEUMANN

34-5793/14
07.03

SPECYFIKACJA PRZETARGOWA

na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego, stanowiącej własność miasta Gliwice, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 29, obręb Kłodnica, w części o pow. 6600 m², z przeznaczeniem na zakład spopielenia zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na okres 30 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. Opis nieruchomości.

Przedmiotem przetargu jest część niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach pomiędzy ulicą Gen. Leopolda Okulickiego a aleją Jana Nowaka – Jeziorańskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 29, obręb Kłodnica. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr GL1G/00005646/2.

Działka zlokalizowana jest w zachodniej części miasta w odległości ok. 2,5 km od ścisłego centrum Gliwic. Otaczający teren jest płaski, zagospodarowany zielenią, a istniejąca w sąsiedztwie zabudowa to cmentarz, oczyszczalnia ścieków oraz centrum handlowe „ARENA”. W odległości ok. 620 m od granicy działki w kierunku południowym znajdują się budynki jednorodzinne przy ul. Kozielskiej, a w odległości ok. 690 m budynki wielorodzinne na osiedlu Gwardii Ludowej.

Przedmiotowa działka ma kształt nieregularny zbliżony do trapeza. Północno-wschodni narożnik działki stanowi węzeł drogowy, zjazd z drogi DK 88. Od północy działka przylega bezpośrednio do alei Jana Nowaka Jeziorańskiego, a od strony wschodniej do ulicy Gen. Leopolda Okulickiego. Południowa granica działki przylega bezpośrednio do Centralnego Cmentarza Komunalnego, zaś zachodnia część graniczy z działką nr 26, obręb Kłodnica, stanowiącą pas zieleni i miejsca postojowe, niezbędne do obsługi Centralnego Cmentarza Komunalnego w Gliwicach.

Do wydzierżawienia przeznaczają się jedynie część działki o powierzchni 6600 m² (powierzchnia całkowita działki wynosi: 2,3114 ha), która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została oznaczona symbolem 12 Un, dla której przeznaczeniem podstawowym są usługi, parkingi, zieleń urządzona, w ramach którego dopuszcza się lokalizację instalacji do spopielenia zwłok – krematoriów.

Przedmiotowa część działki na chwilę obecną, w przeważającej części stanowi niezagospodarowany teren zieleni oraz w części, miejsca parkingowe i pas drogi wewnętrznej służącej jako dojazd do parkingu do obsługi cmentarza.

2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty specyfikacją oznaczony jest symbolem:

12 Un co oznacza **tereny usług i drobnej wytwórczości**

Przeznaczenie podstawowe:

- usługi, parkingi i zieleń urządzona.

Jedną z obowiązujących zasad lokalizacji przeznaczenia dla ww. terenu jest dopuszczenie lokalizacji instalacji do spopielenia zwłok – krematoriów.

04 KDG co oznacza **tereny dróg publicznych klasy głównej.**

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu droga publiczna o symbolu 04 KDG zalicza się do terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedmiotowa działka znajduje się w terenie opisanym jako strefa sanitarna do 50 m i 150 m od cmentarza.

§ 4. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Opisaną w § 3 nieruchomość przeznaczona się do wydzierżawienia na okres 30 lat w celu realizacji zakładu spopielenia zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 5. WARUNKI DZIERŻAWY

Dzierżawca jest zobowiązany przystąpić do realizacji inwestycji tj. budowy zakładu spopielenia zwłok na dzierżawionym terenie tj. części działki nr 29, obręb Kłodnica o powierzchni 6600 m² w terminie 24 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy (przez „realizacja inwestycji” należy rozumieć dokonanie wpisu w dzienniku budowy świadczącym o rozpoczęciu budowy).

Przewiduje się 24-miesięczny okres przygotowawczy do realizacji inwestycji, w czasie którego Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia warunków skomunikowania działki, uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia realizacji inwestycji. Wydzierżawiający nie będzie pobierał opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego do czasu uzyskania decyzji oddającej zakład do użytkowania, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia podpisania umowy dzierżawy.

Nieprzystąpienie do realizacji inwestycji i/lub nieuzyskanie pozwolenia na budowę lub brak możliwości skomunikowania działki nr 29 stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Dzierżawca z chwilą podpisania umowy dzierżawy będzie mógł dysponować nieruchomością na cele budowlane.

Realizacja przeznaczenia tj. budowa zakładu musi spełniać najwyższe wymagania jakościowe oraz wymagania bezpieczeństwa, a jej koszty ponosi wyłącznie Dzierżawca. Pod względem funkcjonalnym budynki i urządzenia powinny odpowiadać zapotrzebowaniu i celowi, jakiemu mają służyć. Z uwagi na profil działalności dzierżawca zobowiązany będzie do takiego zagospodarowania terenu, który dyskretnie wpisze się w charakter nieruchomości sąsiednich i zostanie oddzielony kurtyną zieleni od strony centrum handlowego oraz nieruchomości mieszkalnych.

Dzierżawca w umowie dzierżawy zobowiąże się także do prowadzenia działalności w sposób nieuciążliwy dla nieruchomości sąsiednich, z zachowaniem standardów ochrony środowiska, wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, z zasadami dobrosąsiedzkimi i zgodnie z celem dzierżawy.

Szczegółowe warunki dzierżawy znalazły się we wzorze umowy, która stanowi załącznik do niniejszej specyfikacji.

§ 6. OBCIĄŻENIA

Dzierżawca jest zobowiązany do uzgodnienia we własnym zakresie możliwości skomunikowania terenu oraz dostosowania układu drogowego w ramach realizacji przeznaczenia. Dodatkowo przy planach zagospodarowania terenu należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające z oznaczonego w planie gazociągu wraz ze strefą techniczną oraz istniejącej w terenie sieci gazociągowej, dla której strefy ochronne należałoby szczegółowo uzgodnić z operatorem sieci.

W związku z powyższym realizacja zakładu spopielenia zwłok możliwa jest jedynie na terenie, oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „12 Un”, wolnym od ograniczeń typu: strefy techniczne sieci gazociągowej, obowiązujące linie zabudowy, istniejący parking dla Centralnego Cmentarza Komunalnego. Na terenie działki przebiega również strefa sanitarna cmentarza.

Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do parkingu przy Centralnym Cmentarzu Komunalnym, jako zarządca drogi w myśl przepisów Ustawy o drogach publicznych. Ponadto Dzierżawca zobowiązany będzie do zachowania istniejącego układu drogowego tj. dojazd, droga wewnętrzna oraz miejsca parkingowe w obecnym kształcie oraz zachowania bezpłatnego i ogólnodostępnego charakteru układu dla wszystkich dojeżdżających do Centralnego Cmentarza Komunalnego, korzystających z miejsc parkingowych i przeznaczonych pod handel.

Dzierżawca przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości wg stawek obowiązujących na terenie miasta Gliwice.

Wszelkie koszty związane z przygotowaniem się do realizacji inwestycji budowy zakładu spopielenia zwłok, w szczególności związane z uzyskaniem uzgodnienia w zakresie możliwości skomunikowania nieruchomości, pozwolenia na budowę, przygotowania terenu pod inwestycję oraz związane z faktyczną realizacją inwestycji leżą po stronie Dzierżawcy.

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy w związku z nieuzyskaniem przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę i/lub uzgodnień dot. możliwości skomunikowania działki koszty poniesione przez Dzierżawcę na realizację inwestycji, w okresie przygotowawczym, nie podlegają zwrotowi.

Po okresie obowiązywania i wygaśnięciu umowy dzierżawy, pod warunkiem, że strony nie wyraziły zamiaru kontynuacji stosunku dzierżawnego, wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę zostanie ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wg ich aktualnej wartości rynkowej w dniu wyceny. Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy wartość ww. nakładów w terminie 3 m-cy od dnia spisania protokołu, w którym strony potwierdzą, że nie kwestionują wyceny rzeczoznawcy.

§ 7. WARUNKI PRZETARGU:

1. Warunkiem dopuszczenia do udziału w przetargu jest:

- 1) wpłata wadium
- 2) przedłożenie oryginału dowodu wniesienia wadium przed otwarciem przetargu,
- 3) złożenie w dniu przetargu przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się ze stanem zagospodarowania nieruchomości w terenie 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) złożenie w dniu przetargu przez przystępującego do przetargu pisemnego oświadczenia, że zapoznał się z warunkami przetargu, umową dzierżawy i że jest gotowy do jej podpisania,
- 5) przedłożenie wypisu 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 w 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 dniem otwarcia przetargu. Dopuszcza się złożenie kopii ww. dokumentów, opatrzonej klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem oferenta lub osoby upoważnionej do reprezentacji oferenta.
- 6) złożenie w dniu przetargu oświadczenia o braku zaległości z płatnościami na rzecz miasta Gliwice z jakiegokolwiek tytułu,
- 7) stawienie się w dniu otwarcia przetargu w miejscu i o czasie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu osobiście lub przez osobę upoważnioną do reprezentacji z ważnym pełnomocnictwem szczególnym.

2. Wadium:

- 1) Organizator przetargu ustala wadium w wysokości **15 000 zł** (słownie złotych: piętnaście tysięcy 00/100) tj. trzykrotność wywoławczego czynszu miesięcznego.
- 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, zakład spopielenia zwłok oraz wpisać nazwę kto będzie dzierżawcą”**. Wadium winno być **uznane** na rachunku gminy **najpóźniej 18 kwietnia 2014r.**

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) przepadkowi, 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 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.

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 lub firmę oraz siedzibę, jeżeli uczestnikiem jest osoba prawna lub inny podmiot. W przypadku jeżeli uczestnik działa poprzez przedstawiciela na listę obecności wpisuje się dodatkowo dane przedstawiciela. Tożsamość osób zostanie sprawdzona.

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 **500,00 zł netto** (słownie złotych: pięćset 00/100).

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

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 lub firmę 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 wpłynie żadne wadium, lub jeżeli uczestnik/cy postępowania przetargowego nie zgłoszą żadnego postąpienia, nie przedłożą aktualnego dokumentu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 5) lub oświadczenie, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 6) okaże się niezgodne z prawdą.

6. Osoba, która wygrała przetarg będzie zobowiązana do zawarcia umowy dzierżawy. Zawarcie umowy nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia zamknięcia przetargu.

7. Zawiadomienie o terminie i miejscu podpisania umowy dzierżawy, o którym mowa w § 7 ust 2 pkt 5) lit. b) zostanie wysłane na adres zamieszkania/siedziby/e-mail wskazany na liście obecności, o której mowa w § 7 ust 4. pkt 1) przez osobę, która wygrała 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.

8. Tryb zaskarżenia rozstrzygnięć przetargu:

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

2) Skargę należy wnieść na piśmie.

3) Skarga wniesiona po terminie pozostaje bez rozpoznania. Termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało nadane w placówce pocztowej operatora publicznego, wysłane drogą elektroniczną lub złożone w tut. Urzędzie. Wniesienie skargi wstrzymuje czynności związane z zawarciem umowy dzierżawy.

4) Organizator rozpatrując skargę może:

a) oddalić skargę jako niezasadną,

b) uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie zaskarżonej czynności,

c) unieważnić przetarg

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

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

§ 8. STAWKA CZYNSZU DZIERŻAWNEGO:

Miesięczny czynsz wywoławczy wynosi: **5000,00 zł netto** (słownie złotych: pięć tysięcy 00/100) za wydzierżawienie opisanej w § 3 nieruchomości.

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

Za wyjątkiem okresu zwolnienia z czynszu dzierżawnego tj. do czasu uzyskania decyzji oddającej zakład do użytkowania nie dłużej jednak niż przez 24 m-cy od dnia podpisania umowy dzierżawy, czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w drodze postępowania przetargowego będzie płatny w okresach miesięcznych w terminie do 20-go każdego miesiąca.

Wysokość czynszu dzierżawnego ustalona w postępowaniu przetargowym może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Zwaloryzowana stawka czynszu

dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez Wydierżawiającego o dokonanej waloryzacji czynszu. Czynsz dzierżawny nie uwzględnia innych opłat ponoszonych przez Dzierżawcę, w szczególności z tytułu dostawy mediów oraz 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. Zmiana powierzchni związana z przebudową, rozbudową etc nieruchomości wymaga decyzji właściwego inspektora nadzoru budowlanego.

§ 9. KRYTERIA WYBORU:

Najlepszą ofertę na wydierżawienie nieruchomości opisanej w § 3 stanowi miesięczny czynsz dzierżawny w najwyższej wysokości zaproponowany przez uczestników przetargu dopuszczonych do postępowania przetargowego, zgodnie z warunkami określonymi w § 7, w drodze licytacji.

§ 10. CZAS TRWANIA UMOWY:

1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 30 lat.
2. Szczegółowe warunki umowy zostały zawarte we wzorze do umowy dzierżawy.

§ 11. UWAGI KOŃCOWE:

1. Otwarcie przetargu nastąpi w pokoju nr 432 na IV piętrze budynku Urzędu Miejskiego w dniu **24 kwietnia 2014 roku** o godzinie **12⁰⁰**
2. Nieruchomość stanowi teren ogólnodostępny. Oględziny mogą nastąpić w każdym czasie. Okazanie nieruchomości przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami może nastąpić po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu.
3. Integralną częścią specyfikacji jest załącznik mapowy oraz umowa dzierżawy, której treść nie podlega negocjacji.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami


Aleksandra Wysocka

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

UMOWA DZIERŻAWY NR/GN-AN/6845/2014

zawarta w dniu w Gliwicach pomiędzy miastem Gliwice, reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Wydierżawiającym”,

a

.....z siedzibą w przy ul.

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

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. *Wydierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz. U. z 2010 r., nr 102., poz. 651 z późn. zm./, oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nrz dnia w sprawie, oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie niezabudowaną nieruchomość, stanowiącą własność miasta Gliwice, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr **29, w części o powierzchni 0,6600 ha** (pow. całkowita 2,3144 ha), KW nr GL1G/00005646/2 **obręb Kłodnica, na rzecz:**
.....
2. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy, a opisany w § 1 ust. 1, oznaczony został kolorem czerwonym na załączniku mapowym.

§ 2

CEL DZIERŻAWY

1. Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na zakład spopielenia zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. *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 zostaje zawarta na **okres od do.....**
2. **Z dniemumowa wygasa** i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek *Dzierżawcy* a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.

4. *Wydierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:
 - 1) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 6 ust. 1
 - 2) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - 3) nie stosuje się do postanowień § 6 ust. 2 niniejszej umowy.
 - 4) nie uzyskał pozwolenia na budowę zakładu spopielenia zwłok – krematorium
 - 5) nie uzgodnił warunków skomunikowania działki,
 - 6) nie przystąpił do realizacji inwestycji w terminie 24 m-cy od dnia podpisania umowy dzierżawy
6. *Dzierżawca* zobowiązuje się, że w dniu rozwiązania umowy do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy.
7. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn określonych w ust. 5 pkt 4)-6) *Dzierżawcy* nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych na przygotowanie i realizację celu dzierżawy.
8. Po okresie obowiązywania i wygaśnięciu umowy dzierżawy, pod warunkiem, że strony nie wyraziły zamiaru kontynuacji stosunku dzierżawnego, wartość nakładów poniesionych przez *Dzierżawcę* zostanie ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wg ich aktualnej w dniu wyceny wartości rynkowej.
9. *Wydierżawiający* zwróci *Dzierżawcy* wartość nakładów, o których mowa w ust. 8 nin. paragrafu w terminie 3 m-cy od dnia spisania protokołu, w którym strony potwierdzą, że nie kwestionują wyceny rzeczoznawcy, o której mowa w ust. 8 nin.

§ 4

CZYN SZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydierżawiającemu* czynsz dzierżawny za cały przedmiot niniejszej umowy dzierżawy w łącznej wysokości: **brutto w stosunku miesięcznym** (słownie:/100) – ustalony w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości (...).
2. *Wydierżawiający* nie będzie pobierał opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego do czasu uzyskania przez *Dzierżawcę* decyzji oddającej obiekt do użytkowania, nie dłużej jednak niż przez 24 miesiące od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. W przypadku wystąpienia w okresie obowiązywania umowy niepełnego miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz dzierżawny, czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie tj. w wysokości 1/30 kwoty określonej w ust. 1, za każdy dzień.
4. Czynsz dzierżawny jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca na n/w konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach: **ING Bank Śląski S.A. w Gliwicach, Nr**
5. Nie uiszczenie opłaty w wyżej wymienionym terminie skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
6. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
7. 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 *Wydierżawiający* 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 *Wydierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.

- 1) uzyskania wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane,
 - 2) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności zgodnej z celem dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt pozwoleń na budowę oraz warunków skomunikowania działki niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia dzierżawy, o którym mowa w § 2 umowy, w okresie 24 m-cy od dnia podpisania niniejszej umowy,
1. *Dzierżawca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓLNE

§ 6

1. Wpłacone przez *Dzierżawcę* 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 wykonaniu warunków umowy dzierżawy i niewykonania przez *Dzierżawcę* tego wezwania.
4. W przypadku stwierdzenia przez *Wydzierżawiającego* założeń w zapłacie czynszu kaucja będzie mogła zostać zaliczona na poczet tych założeń. O każdorazowym zaliczeniu kaucji na poczet założeń *Dzierżawca* zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie.
5. *Dzierżawca* zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty 15 000 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 i 3.

KAUCJA GWARANCYJNA

§ 5

8. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawy brutto 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 sporządzenia i podpisywania aneksu do umowy.
9. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.
10. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny realizacji inwestycji, wszelkich opłat związanych z zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów.

- 4) przystąpienia do realizacji inwestycji w terminie 24 m-cy od dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy (przez „realizacja inwestycji” należy rozumieć dokonanie wpisu w dzienniku budowy świadczącym o rozpoczęciu budowy),
- 5) przestrzegania przepisów ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /j.t. Dz.U.2013.1409 z późn. zm./, ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. /j.t. Dz.U. z 2011 nr 118 poz. 687/ oraz przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska i o odpadach,
- 6) zawarcia we własnym imieniu i na własny koszt umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów,
- 7) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należyтым stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
- 8) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, zasadami dobrosąsiedzkimi i zgodnie z celem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy,
- 9) powstrzymania się od wszelkich działań i zaniechań powodujących uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich i osób z nich korzystających,
- 10) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
- 11) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
- 12) złożenia w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613),
- 13) każdorazowego umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* w celach weryfikacji wykonywania przez *Dzierżawcę* obowiązków wynikających z nin. umowy,
- 14) każdorazowego udostępnienia przedmiotu dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu,
- 15) utrzymywania drogi wewnętrznej, na odcinku objętym umową dzierżawy, stanowiącej dojazd do Centralnego Cmentarza Komunalnego i miejsc parkingowych w należyтым stanie, jako zarządca drogi w myśl przepisów Ustawy o drogach publicznych,
- 16) do zachowania istniejącego układu drogowego, na odcinku objętym umową dzierżawy, tj. dojazd, droga wewnętrzna oraz miejsca parkingowe w obecnym kształcie oraz zachowania bezpłatnego i ogólnodostępnego charakteru układu dla wszystkich dojeżdżających do Centralnego Cmentarza Komunalnego, korzystających z miejsc parkingowych i przeznaczonych pod handel.

2. *Dzierżawca* nie ma prawa do:

- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
- 2) odmowy udostępnienia lub utrudnianie korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych osobom odwiedzającym Centralny Cmentarz Komunalny,
- 3) oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie,

M. H.
Miejscowość, data:

.....

.....

DZIERŻAWCA :

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

1. *Wydzierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu w każdym czasie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeniesienia działości 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 przeniesienia jej do zbycia.
3. Wszelkie zmiany postanowień umowy za wyj. opisanych w § 4 ust. 7 i 8 niniejszej umowy wymagają dla swej ważności 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 Sąd Rejonowy w Gliwicach.
5. W przypadku zmian danych adresowych stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
7. „Protokół z przetargu” oraz „Specyfikacja przetargowa” stanowią integralną część niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

- 4) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.
3. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
4. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.
6. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*. *Dzierżawca* zobowiązuje się w takim przypadku zwołać *Wydzierżawiającego* z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
7. Niniejszą umową *Wydzierżawiający* upoważnia *Dzierżawcę* do zawarcia umów określonych w § 6 ust. 1 pkt 6) niniejszej umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

Załącznik nr 2 do zarządzenia nr 24-57 S3/14
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 07.03.2014 r.



Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Aleksandra Wysocka