SA-05.72243-41/08

Umowa Nr PD-03/ 294/D/2004
zarejestrowana w Generalnym Rejestrze
Umów Wydziału Podatków i Opłat
w kwocie
Kraków, dnia 03 PAŹ 2008 podpis
Klasyfikacja budżetowa
Dz. 700 Rozdz. 70005 paragraf 075

ANEKS NR 14

do umowy dzierżawy **placu targowego „Tandeta"** z dnia 29 stycznia 2002 r. Nr SA-10-1.72243-25/02 zawarty w dniu 07. 10. 2008 pomiędzy **Gminą Miejską Kraków** z siedzibą w Krakowie, Plac Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez:
Jacka Majchrowskiego – Prezydenta Miasta Krakowa,
zwaną w treści umowy **„Wydzierżawiającym"**
a
„Tandeta" Spółka z o.o., z siedzibą w Krakowie, ul. Krzywda 1, 30-710 Kraków, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000106348, NIP: 679-008-48-61, REGON: 350557763, reprezentowaną przez:
Andrzeja Rodasika – Prezesa Zarządu,
Marka Krupę – Wiceprezesa Zarządu,
zwaną w treści umowy **„Dzierżawcą".**

§ 1.

W § 3 umowy ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

„2. Umowa, której przedmiot dzierżawy określony jest w ust. 1, zostaje zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2009 roku."

§ 2.

§ 7 umowy otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać modernizację targowiska w terminie do końca 2010 roku. Projekt zagospodarowania targowiska stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy z tym, że części działek nr 322/20 i 322/33 obr. 15 j. ewid. Podgórze należy zagospodarować zgodnie z decyzją nr AU-2/7331/4143/07 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 31 grudnia 2007 r.
2. Dzierżawca dokonuje inwestycji na własny koszt. Wielkość poniesionych nakładów nie ma wpływu na wysokość ustalonego lub waloryzowanego czynszu.
3. Dzierżawca, w terminie do 30 września 2008 r., złoży w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wniosek wraz z kompletną dokumentacją o pozwolenie na budowę dla modernizacji części targowiska objętej decyzją nr AU-2/7331/4143/07 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 31 grudnia 2007 r.
4. W razie rozwiązania niniejszej umowy przez Wydzierżawiającego z przyczyn zawinionych przez Dzierżawcę, Dzierżawcy nie służy prawo zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie placu targowego.
5. W przypadku powstania po 7 stycznia 2022 r. nowej koncepcji zagospodarowania obszaru obejmującego teren targowiska, zobowiązuje się Dzierżawcę do uzgodnienia z Wydzierżawiającym zakresu i terminu wykonania zmian zagospodarowania targowiska, zgodnie z nowymi wytycznymi urbanistyczno – architektonicznymi, opracowanymi przez Miasto."

§ 3.

§ 9 ust. 1 umowy otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Wywiązanie się z warunków wymienionych w § 7 oraz zgodny z harmonogramem robót postęp w realizacji przebudowy targowiska, uprawnia Dzierżawcę do zwolnienia z czynszu dzierżawnego za powierzchnię wyłączoną z działalności handlowej w czasie modernizacji, pod następującymi warunkami:

1.1. Dzierżawca przed rozpoczęciem robót przedłoży szczegółowy harmonogram robót z określeniem etapów i zakresów planowanych wyłączeń,

1.2. rozliczenie zwolnień z czynszu dokonywane będzie w okresach miesięcznych po upływie miesiąca kalendarzowego, po weryfikacji przez Wydział Spraw Administracyjnych szczegółowego zestawienia metrażu wyłączonych powierzchni, w rozbiciu na rodzaj użytkowania,

1.3. zwolnienie to będzie realizowane poprzez zaniechanie płatności czynszu dzierżawnego netto (zwolnienie nie obejmuje zobowiązań VAT),

1.4 w przypadku przekroczenia terminów realizacji robót określonych w harmonogramie, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania należności czynszowych w pełnej wysokości za teren objęty tymi robotami."

§ 4.

§ 10 ust. 1 pkt 1.7 umowy otrzymuje następujące brzmienie:

„1.7. niewywiązania się z terminów określonych w § 7 – zastrzeżenie to nie dotyczy przypadków zaistnienia siły wyższej i przypadków niezawinionych przez Dzierżawcę."

§ 5.

Pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie.

§ 6.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 7.

Niniejszy aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – trzy egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

RADCA PRAWNY

Sylwia Skupińska

Kr/Kr-1780

16.07.2008

DZIERŻAWCA:

WICEPREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marek Krupa

PREZES ZARZĄDU

mgr Andrzej Rodasik

Spółka "TANDETA" Sp. z o.o.
w Krakowie
30-710 Kraków, ul. Krzywda 1
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
Wydział XI Gospodarczy w Krakowie
KRS 0000106348, Nr rej. H-B/41/91
NIP 679-008-48-61
Kapitał zakładowy 1.466.000 PLN

SA-05.72243-41/08

INFORMACJA
dotycząca aneksu nr 14 do umowy dzierżawy targowiska „Tandeta"

„Tandeta" Sp. z o.o., dzierżawca miejskiego targowiska o tej samej nazwie, wystąpiła z wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującej umowie dzierżawy. Postulowane zmiany dotyczą modernizacji targowiska, do przeprowadzenia której dzierżawca jest zobowiązany. Dzierżawca wnioskuje o:

1) zmianę zakresu i sposobu realizacji zagospodarowania tzw. „starego placu" – jedynej niezmodernizowanej jeszcze części targowiska,
2) przedłużenie terminu zakończenia modernizacji.

Obowiązująca umowa dzierżawy zobowiązuje dzierżawcę do zakończenia całości modernizacji w terminie do końca 2008 r. Dzierżawca zmodernizował dotychczas ok. 2/3 powierzchni targowiska poprzez wybudowanie dwóch hal targowych, realizując tym samym zapisy § 7 ust. 1 i 4 umowy dzierżawy. Do zmodernizowania pozostał jedynie „stary plac". Projekt zagospodarowania targowiska (stanowiący załącznik do umowy dzierżawy) przewidywał wybudowanie na „starym placu" 638 stanowisk handlowych o wymiarach 2,0 x 1,0 m w postaci zadaszonych stołów.

„Tandeta" Sp. z o.o. zaproponowała przedłużenie terminu zakończenia modernizacji do końca 2010 r. oraz budowę otwartego parkingu usytuowanego poniżej poziomu terenu wraz z infrastrukturą techniczną i rozbudową wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz zagospodarowaniem płyty polegającym na lokalizacji stanowisk handlowych wraz z pionami komunikacyjnymi mieszczącymi punkty małej gastronomii i ogólnodostępne sanitariaty. Koncepcja przewiduje wytworzenie ok. 300 stanowisk handlowych o wymiarach 2,0 x 4,0 m w postaci segmentów handlowych (obiektów kubaturowych) oraz ok. 250 miejsc parkingowych.

Dzierżawca uzasadnił swój wniosek koniecznością wytworzenia dodatkowych miejsc parkingowych. Jest to spowodowane tym, że realizacja miejskiej inwestycji strategicznej nr S-5.1 „Budowa estakady w ciągu ulic: Powstańców Wlkp. i Nowohuckiej" spowoduje zmniejszenie powierzchni targowiska m.in. o część posiadanych miejsc do parkowania.

Realizacja wspomnianej inwestycji strategicznej ma być prowadzona – wg informacji Zarządu Dróg i Transportu z dnia 26.06.2008 r. – w latach 2009-2010. Poszerzenie ul. Powstańców Wlkp. odbędzie się m.in. kosztem terenu objętego umową dzierżawy targowiska – części parkingu i dróg manewrowych. Spowoduje to konieczność przebudowy pozostałej części parkingu, dróg manewrowych i infrastruktury technicznej targowiska kolidującej z inwestycją strategiczną. Przebudowa ta ma zostać wykonana w ramach realizacji zadania inwestycyjnego „Budowa Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, linia N-S, etap II A (Rondo Grzegórzeckie – ul. Golikówka) wraz z budową ul. Kuklińskiego". Inwestycja ta – wg informacji inwestora (ZDiT) z dnia 26.06.2008 r. - realizowana będzie w latach 2009-2011.

Dzierżawca opracował już koncepcję proponowanego przez siebie rozwiązania, uzyskał decyzję ustalającą warunki zabudowy i prowadzi prace projektowe nad przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Termin zrealizowania inwestycji „Tandeta" Sp. z o.o. uzależnia od terminu zakończenia realizowanej na zlecenie ZDiT przebudowy parkingu oraz wybudowania kanału

ogólnospławnego w ul. Krzywda, który umożliwi prawidłowe odwodnienie zmodernizowanego „starego placu".

W mojej ocenie „Tandeta" Sp. z o.o. skutecznie realizuje umowę dzierżawy. Prowadzona etapami modernizacja targowiska przebiega zgodnie z planem. Dzierżawca wybudował dwie nowoczesne hale targowe z podziemnym i naziemnym parkingiem, siecią wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i niezbędną infrastrukturą techniczną. Całość składa się na Centrum Handlowe „CHT", w którym znajduje się ok. 250 stoisk handlowych. Kupcy prowadzący w nich działalność handlową uiszczają na rzecz Gminy dzienną opłatę targową.

Ostatnim etapem modernizacji jest przebudowa części targowiska pomiędzy halą nr 2 a Stawem Płaszowskim, tzw. „starego placu". Docelowy sposób zagospodarowania tej części targowiska określony w umowie dzierżawy zobowiązuje dzierżawcę do wybudowania w tym miejscu obiektów handlowych o stosunkowo niskim standardzie – zadaszonych stołów handlowych.

Ponieważ dzierżawca wystąpił z inicjatywą poniesienia większych nakładów inwestycyjnych i wykonania na gminnym gruncie obiektów handlowych o znacząco wyższym standardzie niż te, do realizacji których zobowiązuje go umowa dzierżawy (oraz wykonania podziemnego parkingu), w mojej ocenie zasadne jest przychylenie się do jego propozycji i dokonanie w umowie dzierżawy zmiany przewidzianego dla tej części targowiska sposobu zagospodarowania. Proponowana koncepcja była dyskutowana z przedstawicielami Spółki z o.o. „Tandeta" i Stowarzyszenia reprezentującego kupców i oceniana jest przeze mnie jako najlepsza. Taki sposób zabudowy „starego placu" pozwoli tej części targowiska stać się integralną częścią nowoczesnego Centrum Handlowego „CHT".

Wydłużenie terminu zakończenia modernizacji targowiska – przy sposobie jego zagospodarowania proponowanym przez dzierżawcę – oceniam za zasadne. Przy założeniu, że dzierżawca złoży wniosek (wraz z kompletną dokumentacją) o pozwolenie na budowę w terminie do końca września 2008 r. (do czego zresztą zostaje zobowiązany niniejszym aneksem do umowy), do końca bieżącego roku może co najwyżej otrzymać decyzję pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji o takim zakresie w roku bieżącym nie jest więc możliwa. Biorąc pod uwagę terminy realizacji określone przez ZDiT dla inwestycji komunikacyjnych, realnym terminem zakończenia modernizacji targowiska wydaje się koniec roku 2010. Taki termin zawarto w umowie.

Jak już wspomniałem dzierżawca zobowiązuje się niniejszym aneksem do złożenia wniosku (wraz z kompletną dokumentacją) o pozwolenie na budowę w terminie do końca września 2008 r. Umożliwi to otrzymanie decyzji pozwolenia na budowę przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywda", a to z kolei pozwoli zrealizować inwestycję według przewidzianej koncepcji.

Jeśli niniejszy aneks nie zostałby zawarty spowodowałoby to wybudowanie przez dzierżawcę do końca roku na „starym placu" zadaszonych stołów handlowych (zgodnie z zapisami obowiązującej umowy dzierżawy). Jednak zarówno dzierżawca targowiska jak i Stowarzyszenie reprezentujące kupców nie są zainteresowani obiektami handlowymi o tak niskim standardzie. Skoro więc pojawiła się wola ze strony dzierżawcy poniesienia większych nakładów inwestycyjnych i wykonania na gminnym gruncie obiektów handlowych o znacząco wyższym standardzie niż te, do realizacji których zobowiązuje go umowa

dzierżawy (oraz wykonania podziemnego parkingu), w mojej ocenie zasadne jest poparcie takiej inicjatywy nawet za cenę wydłużenia terminu zakończenia modernizacji.

Pomimo tego należy mieć świadomość, że wydłużenie terminu modernizacji „starego placu" może wywołać niezadowolenie „Stowarzyszenia Kupców Stary Plac Tandeta". Stowarzyszenie oczekiwało wydzielenia tej części placu jako odrębnego targowiska prowadzonego przez Stowarzyszenie. Proponowało również wybudowanie tam hali targowej. Realizacja inwestycji spowoduje również czasowe pogorszenie warunków prowadzenia handlu.

Nowe regulacje dotyczące modernizacji targowiska zawarto w § 7 ust. 1 i 3 umowy dzierżawy. Skorygowano zapisy § 9 ust. 1 oraz § 10 ust. 1 pkt 1.7 umowy, aby zapewnić spójność ze zmianami wprowadzonymi w § 7. Nie ulega zmianie załącznik nr 2 do umowy dzierżawy. W umowie zawarto natomiast zastrzeżenie, że „części działek nr 322/20 i 322/33 obr. 15 j. ewid. Podgórze należy zagospodarować zgodnie z decyzją nr AU-2/7331/4143/07 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 31 grudnia 2007 r." wydaną dla rozwiązania z podziemnym parkingiem.

Ponieważ z dniem 31 sierpnia 2008 r. upływa okres dzierżawy działki nr 322/36 obr. 15 Podgórze, uważam za zasadne przedłużenie okresu dzierżawy tej działki do dnia 31 grudnia 2009 r. (§ 3 ust. 2 umowy dzierżawy). Działka ta jest dzierżawiona krótkoterminowo, ponieważ będzie ona niezbędna dla realizacji miejskiej inwestycji strategicznej nr S-5.1 „Budowa estakady w ciągu ulic: Powstańców Wlkp. i Nowohuckiej".

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tadeusz Czarny
120808