SA-05.72243-10-4/10

Umowa Nr PD-02-4/ 239/D/2010
zarejestrowana w Generalnym Rejestrze
Umów Wydziału Podatków i Opłat
w kwocie –
Kraków, dnia 2010-06-21 podpis
Klasyfikacja budżetowa
Dz. 700 Rozdz. 70005 paragraf 075

ANEKS NR 15

do umowy dzierżawy **placu targowego „Tandeta"**
z dnia 29 stycznia 2002 r. Nr FK-03/36/D/2002

zawarty w dniu 15. 06. 2010 pomiędzy **Gminą Miejską Kraków** z siedzibą w Krakowie, Plac Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez:
Jacka Majchrowskiego – Prezydenta Miasta Krakowa, zastępowanego przez Tadeusza Czarnego – Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa,
zwaną w treści umowy **„Wydzierżawiającym"**
a
„Krakowskim Centrum Handlowo Targowym" 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"**.

Na podstawie § 13 umowy wprowadza się następujące zmiany:

§ 1.

W preambule słowa: „Spółką z o.o. „TANDETA" z siedzibą w Krakowie, ul. Krzywda 1, 30-710 Kraków, nr rejestru handlowego H/B-4191" zastępuje się słowami: „„Krakowskim Centrum Handlowo Targowym" 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".

§ 2.

§ 1 umowy otrzymuje następujące brzmienie:

„1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę długoterminową, nieruchomości przy ul. Krzywda w Krakowie zajęte pod targowisko „Tandeta", obejmujące działki o numerach: 322/20, 322/33, 305/3, 322/51 i część działki nr 322/52 – obręb 15 j. ewid. Kraków-Podgórze, o łącznej powierzchni 22 112 m^2, w tym:
   - 2 440 m^2 powierzchni pod kioskami handlowymi,
   - 675 m^2 powierzchni pod kontenerami-magazynami,
   - 5 867 m^2 powierzchni parkingu i drogi,
   - 13 130 m^2 pozostałej powierzchni.

2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę długoterminową, nieruchomości gruntowe przy ul. Krzywda w Krakowie, przeznaczone na potrzeby targowiska „Tandeta" (drogi i parkingi) oznaczone jako działka nr 322/48 i część działki nr 322/47 – obręb 15 j. ewid. Kraków-Podgórze, o powierzchni 465 m^2.
   Dzierżawca zobowiązuje się do zrealizowania na terenie tych działek dróg i parkingów dla użytkowników targowiska.

3. Dzierżawca zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty podpisania aneksu nr 15 do niniejszej umowy przedłożyć potwierdzenie wydania inwestorowi inwestycji pn.: „Rozbudowa skrzyżowania ul. Powstańców Wielkopolskich – Nowohucka" części działek nr 322/47 i 322/52 położonych poza granicą terenu objętego decyzją ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Przebudowa parkingu CH Tandeta wraz z budową zbiornika podziemnego p.poż. i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr 322/36,

322/52, 322/51, 322/47, 322/48, 324/10 i 324/11 obr. 15 jedn. ew. Podgórze przy ul. Krzywda w Krakowie".".

§ 3.

Skreśla się § 3 umowy.

§ 4.

W § 4 umowy:
a) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
„1. Granice targowiska określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wprowadzony aneksem nr 15.".
b) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
„1a. Dotychczasowy załącznik nr 1 do umowy zastępuje się załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część aneksu nr 15.".

§ 5.

W § 7 umowy:
a) ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:
„1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać modernizację targowiska w terminie do końca 2012 roku. Projekt zagospodarowania targowiska stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy z tym, że na części targowiska pomiędzy jego południowo-zachodnią granicą a istniejącą halą targową zostanie wybudowany parking podziemny oraz:

1) obiekty handlowe z zadaszonymi ciągami komunikacyjnymi lub obiekt handlowy, w którym znajdą się stanowiska handlowe o powierzchni co najmniej 8,0 m^2 każde, w ilości zapewniającej miejsce do prowadzenia działalności każdemu kto przyjmie złożoną przez Dzierżawcę ofertę uczestniczenia w inwestycji spośród:
   a) przedsiębiorców nie będących wspólnikami Dzierżawcy, prowadzących działalność gospodarczą na terenie targowiska „Tandeta" od dnia 11 czerwca 2003 r. do momentu złożenia im przez Dzierżawcę oferty uczestniczenia w inwestycji,
   b) wspólników Dzierżawcy,
2) stanowiska handlowe o powierzchni co najmniej 4,0 m^2 każde, przeznaczone pod najem, w ilości nie większej niż 50, z pierwszeństwem do najmu dla tych spośród przedsiębiorców wymienionych w punkcie 1, którzy nie przyjmą oferty Dzierżawcy.

Inwestycję należy zrealizować na podstawie uzyskanych decyzji pozwolenia na budowę, w oparciu o decyzję o ustaleniu warunków zabudowy lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.".
b) ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:
„3. Dzierżawca w terminie do końca 2011 r. uzyska komplet decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji, o której mowa w ust. 1.".

§ 6.

W § 8 umowy:
a) ust. 1.2 otrzymuje następujące brzmienie:
„1.2. **Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi:**

czynsz netto	–	65.107,54 zł
22% VAT	–	14.323,66 zł
czynsz brutto	–	**79.431,20 zł**

(słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści jeden 20/100 złotych).".

b) wykreśla się ust. 1.3 i ust. 1.4,

c) ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:
„2. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry na rachunek Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat, al. Powstania Warszawskiego 10 nr **64 1240 4722 1111 0000 4849 0184** w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.".

§ 7.

Pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie.

§ 8.

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2010 r.

§ 9.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tadeusz Czarny
15.06.10

DZIERŻAWCA:

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr inż. Marek Krupa

PREZES ZARZĄDU
mgr Andrzej Rodasik

KRAKOWSKIE CENTRUM HANDLOWO TARGOWE
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

Potwierdzam odbiór
15.06.2010

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tadeusz Czarny
13.05.10

RADCA PRAWNY
Sylwia Skupińska
14.05.2010 R

Załącznik nr 1 do umowy
SA-10-1.72243-25/02
z dnia 29 stycznia 2002 r.

granice targowiska

SA-05.72243-10-4/10

INFORMACJA
dotycząca aneksu nr 15 do umowy dzierżawy targowiska „Tandeta"

„Krakowskie Centrum Handlowo Targowe" Sp. z o.o. (aktualna nazwa podmiotu), dzierżawca miejskiego targowiska „Tandeta", wystąpiło z wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującej umowie dzierżawy. Postulowane zmiany dotyczą wydłużenia terminu zakończenia modernizacji targowiska do końca 2014 r. oraz wykreślenia zapisu wyznaczającego termin na złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Obowiązująca umowa dzierżawy zobowiązuje dzierżawcę do zakończenia całości modernizacji w terminie do końca 2010 r. Dzierżawca zmodernizował dotychczas ok. 2/3 powierzchni targowiska poprzez wybudowanie dwóch nowoczesnych hal targowych 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. Do zmodernizowania pozostała jedynie południowo-zachodnia część targowiska, tzw. „stary plac".

Dotrzymanie terminu zakończenia przebudowy targowiska stało się zagrożone po tym, jak dzierżawca targowiska otrzymał decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na budowę (na przebudowę „starego placu") z powodu stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze nieważności decyzji ustalającej warunki zabudowy dla tej inwestycji (w ocenie SKO decyzja wydana została z rażącym naruszeniem prawa).

Dzierżawca złożył wniosek o ponowne wydanie decyzji WZ, która z mocy decyzji SKO została unieważniona oraz w dniu 15 grudnia 2009 r. dwa nowe wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy „starego placu".

Dzierżawca przewiduje budowę otwartego parkingu usytuowanego poniżej poziomu terenu wraz z infrastrukturą techniczną i rozbudową wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz zagospodarowaniem płyty górnej polegającym na lokalizacji (w zależności od wariantu) stoisk handlowych lub hali handlowej wraz z pionami komunikacyjnymi mieszczącymi punkty małej gastronomii i ogólnodostępne sanitariaty.

Wydłużenie terminu zakończenia modernizacji targowiska – w związku z okolicznościami opisanymi powyżej – oceniam za zasadne. W wyniku prowadzonej z dzierżawcą korespondencji ustalono, że wystarczająca będzie prolongata tego terminu do końca roku 2012. Krakowskie Centrum Handlowo Targowe zostaje dodatkowo zobowiązane do uzyskania kompletu decyzji pozwolenia na budowę w terminie do końca roku 2011. Wydaje się również zasadne zawarcie w umowie zapisów dotyczących ilości i minimalnej powierzchni budowanych stanowisk handlowych – w oparciu o wypracowane i załączone do pisma z dnia 4 stycznia 2008 r. „Zasady osób uprawnionych do uczestnictwa w inwestycji – III etapu przebudowy targowiska „Tandeta" - zabudowa placu „Stara Tandeta".

Nowe regulacje dotyczące modernizacji targowiska zawarto w § 7 ust. 1 i 3 umowy dzierżawy.

Z dniem 31 grudnia 2009 r. upłynął okres dzierżawy działki nr 322/36 obr. 15 Podgórze, która jest niezbędna dla poszerzenia ul. Powstańców Wlkp. w związku z budową

estakady w ciągu ulic: Powstańców Wlkp. i Nowohuckiej. Dlatego też z umowy dzierżawy wykreślono zapisy dotyczące dzierżawy tej nieruchomości zawarte w § 3.

Również z powodu budowy estakady dzierżawca został zobowiązany do wydania z dniem 28 lutego 2010 r. określonych w umowie części działek nr 322/47 i 322/52 obr. 15 Podgórze. W związku z tym zobowiązano dzierżawcę do przedłożenia potwierdzenia wydania terenu inwestorowi oraz dokonano aktualizacji zapisów umownych dotyczących ww. działek. Dokonano m.in. aktualizacji powierzchni dzierżawy i wysokości należnego czynszu (§ 1 i § 8 umowy). Zaktualizowano również załącznik graficzny do umowy, który obrazuje granice targowiska. Zgodnie z zapisami umowy korekty granic targowiska dokonano w oparciu o granicę terenu objętego decyzją ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Przebudowa parkingu CH Tandeta wraz z budową zbiornika podziemnego p.poż. i przebudową infrastruktury technicznej na działkach nr 322/36, 322/52, 322/51, 322/47, 322/48, 324/10 i 324/11 obr. 15 jedn. ew. Podgórze przy ul. Krzywda w Krakowie". Odpowiedni podział geodezyjny wykonany zostanie po zrealizowaniu inwestycji, w oparciu o rzeczywistą granicę pasa drogowego ul. Powstańców Wlkp.

Nieuwzględnione zostały w aneksie dwa postulaty KCHT Sp. z o.o. wyrażone w piśmie L. Dz. 324/10 z dnia 8 marca 2010 r. Wniosek o przywrócenie zapisu, według którego Gmina nie może wypowiedzieć umowy w trybie natychmiastowym na skutek niewywiązania się przez dzierżawcę w przypadku zaistnienia siły wyższej i przypadków niezawinionych przez dzierżawcę z obowiązków modernizacyjnych określonych w § 6 umowy jest bezzasadny, ponieważ nadal zawarty jest w umowie, podobnie jak prośba o wykreślenie zapisów § 6 ust. 2 i 4 została juz zrealizowana na mocy poprzednich aneksów.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tadeusz Czarny
13.05.10