Umowa Nr FK-03/361D/2002
zarejestrowana w Centralnym Rejestrze
Umów Wydziału Finansowego
w kwocie 82.778,78 brutto
Kraków, dnia 29.01.02 podpis
Klasyfikacja budżetowa
Dz. 700 Rozdz. 70005 paragraf 075

SA-10-1.72243-25/02

Umowa dzierżawy placu targowego

zawarta w dniu 29 stycznia 2002 roku pomiędzy Miastem Kraków z siedzibą w Krakowie, Plac Wszystkich Świętych 3/4 reprezentowanym przez:

Bogumiła Nowickiego - Wiceprezydenta Miasta Krakowa,

Martę Nowak - Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych,

zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym",

a Spółką z o. o. „TANDETA" z siedzibą w Krakowie, ul. Krzywda 1, 30-710 Kraków, nr rejestru handlowego H/B- 4191, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Andrzeja Rodasika,

Wiceprezesa Zarządu - Marka Krupę,

zwaną dalej „Dzierżawcą".

§ 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 i część działki 322/14 (działka projektowana 322/14/B o powierzchni 9.921 m^2) - obręb nr 15 Podgórze, o łącznej powierzchni 22 629 m^2, w tym:

- 2 440 m^2 powierzchni pod kioskami handlowymi,
- 675 m^2 powierzchni pod kontenerami-magazynami,
- 6 384 m^2 powierzchni parkingu i drogi,
- 13 130 m^2 pozostałej powierzchni.

§ 2.

Umowa, której przedmiot dzierżawy określony jest w § 1 zostaje zawarta na 20 lat i obowiązuje od 8 stycznia 2002 r. do 7 stycznia 2022 r.. Strony dopuszczają możliwość zawarcia umowy na dalszy okres, po wcześniejszych negocjacjach warunków umowy.

§ 3.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę krótkoterminową, nieruchomości przy ul. Krzywda w Krakowie zajęte pod targowisko „Tandeta", obejmujące działkę o numerze 322/13 i część działki 322/14 (działka projektowana 322/14/A o powierzchni 660 m^2) - obręb nr 15 Podgórze, o łącznej powierzchni 1 184 m^2 - zabudowanej budynkiem administracyjnym stanowiącym własność Gminy Kraków oraz budynkiem

szaletowym wybudowanym przez Dzierżawcę, usytuowane w części przeznaczonej na parking i drogi.

2. Umowa, której przedmiot dzierżawy określony jest w § 3 ust.1 zostaje zawarta na okres 3 miesięcy i obowiązuje od 8 stycznia 2002 r.
3. Umowa powyższa będzie przedłużana o dalsze 3 miesiące, jeśli Wydzierżawiający nie przystąpi do realizacji inwestycji komunikacyjnej na terenie objętym dzierżawą.
4. Na pisemne wezwanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązuje się, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, do rozbiórki obiektów wymienionych w ust.1.
5. Strony dopuszczają, po zakończeniu w/w inwestycji , możliwość włączenia przedmiotu tej dzierżawy do dzierżawy długoterminowej.

§ 4.

1. Granice targowiska i podziału dzierżaw określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydzierżawiającego oddawać terenu targowiska, jego części lub zabudowań do korzystania innym osobom.
3. Po zakończeniu modernizacji, o której mowa w § 7, Wydzierżawiający dokona korekty powierzchni dzierżawy w przypadku, gdy przedstawione przez Dzierżawcę geodezyjne powykonawcze zwymiarowanie placu targowego wykaże różnicę w jej wielkości.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

   1.1. prowadzenia działalności na targowisku zgodnie z regulaminem targowiska, przyjętego uchwałą Rady Miasta Krakowa,

   1.2.prowadzenia gospodarki przestrzennej, prac adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz bieżących remontów na targowisku zgodnie z przepisami prawa budowlanego i w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym,

   1.3.organizacji targowiska w sposób zapewniający przeznaczenie minimum 50 % powierzchni handlowej pod pobór opłaty targowej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia przejazdu użytkownikom działek 322/31 i 322/ 23.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do powszechnego poboru opłaty targowej na targowisku w wysokości określonej uchwałą Rady Miasta Krakowa.

2. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać na konto Wydzierżawiającego pełną zainkasowaną opłatę targową w wysokości i terminach określonych w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Krakowa.
3. Wysokość wynagrodzenia za inkaso opłaty targowej określa uchwała Rady Miasta Krakowa. Szczegółowe zasady inkasa i rozliczeń opłaty targowej określa odrębna umowa zawarta z Wydziałem Finansowym Urzędu Miasta Krakowa.
4. W przypadku dwukrotnego stwierdzenia w danym roku kalendarzowym braku powszechności lub prawidłowości poboru opłaty targowej na targowisku – Dzierżawca zostanie obciążony /tytułem kary/ przez Wydzierżawiającego kwotą równą 1/10 średniego miesięcznego dochodu Gminy z tytułu opłaty targowej z tego targowiska.
5. Dzierżawca jest uprawniony do określenia i poboru opłat za urządzenia i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska, w wysokości uzgodnionej z Wydzierżawiającym.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać modernizację targowiska w okresie do 4 lat (licząc od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę) - w zakresie i terminach zgodnych z opracowanym harmonogramem robót. Projekt zagospodarowania targowiska stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć całość modernizacji targowiska w terminie do końca 2008 roku.
3. Dzierżawca dokonuje inwestycji na własny koszt. Wielkość poniesionych nakładów nie ma wpływu na wysokość ustalonego lub waloryzowanego czynszu.
4. Dzierżawca przedłoży pozwolenie na budowę obiektów przeznaczonych na handel stacjonarny, w terminie do 31 grudnia 2002 r. Termin ten może zostać przez Wydzierżawiającego przedłużony, jeśli jego niedotrzymanie jest wynikiem okoliczności niezawinionych przez Dzierżawcę.
5. W razie rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego, Dzierżawcy nie służy prawo zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie placu targowego.

§ 8.

1.1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny w wysokości:

5,78 zł za 1 m^2 terenu pod kioskami handlowymi,

4,94 zł za 1 m^2 powierzchni pod kontenerami - magazynami,

2,22 zł za 1 m^2 powierzchni parkingu i drogi,

2,56 zł za 1 m^2 pozostałej powierzchni,
powiększony o 22% VAT.

1.2. Miesięczny czynsz dzierżawny za przedmiot umowy długoterminowej określonej w § 1 wynosi: 79 572,04 zł,
(słownie: siedemdziesiątdziewięćtysiącepięćsetsiedemdziesiątdwa 04/100 złotych) w tym 22 % podatku VAT: 14 349,01 zł.

1.3. Miesięczny czynsz dzierżawny za przedmiot umowy krótkoterminowej określonej w § 3 ust.1 wynosi 3 206,75 zł
(słownie:trzytysiącedwieściesześć 75/100 złotych), w tym 22% podatku VAT: 578,27 zł.

1.4. Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie 82 778,78 zł
(słownie: osiemdziesiątdwatysiącesiedemsetsiedemdziesiątosiem 78/100 złotych), w tym 22 % podatku VAT: 14 927,32 zł.

2. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry na rachunek Urzędu Miasta Krakowa - Wydział Finansowy, Al. Powstania Warszawskiego 10 w Deutsche Bank 24 Oddział Kraków, ul. Bracka, nr 19101048-40025841-360-110100012 w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.

3. Za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe bez odrębnego wezwania.

4. Strony ustalają,, że stopień wzrostu stawek czynszu dzierżawnego na rok następny, będzie ustalany w odniesieniu do wskaźnika inflacji corocznie , począwszy od IV kwartału 2002 r.

§ 9.

1. Wywiązanie się z warunków wymienionych w § 7 oraz zgodnego z planem postępu w realizacji przebudowy targowiska w okresie czteroletnim, uprawnia Dzierżawcę do ubiegania się o zwolnienie z czynszu dzierżawnego za powierzchnię wyłączoną z działalności handlowej w czasie modernizacji, pod następującymi warunkami:
   1.1. rozliczenie zwolnień z czynszu dokonywane będzie w okresach miesięcznych po upływie miesiąca kalendarzowego, po przedłożeniu przez Spółkę szczegółowego zestawienia wyłączonych powierzchni,
   1.2. zwolnienie to będzie realizowane poprzez zaniechanie płatności czynszu dzierżawnego netto (zwolnienie nie obejmuje zobowiązań VAT).

2. Dzierżawca może uzyskać ulgę celową, związaną z wykonaniem infrastruktury technicznej targowiska. Wysokość ulgi i sposób jej realizacji zostanie określona odrębnym aneksem do umowy w oparciu o przedstawioną przez Dzierżawcę kalkulację zadania.

§ 10.

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym – bez prawa do zwrotu nakładów na remont i modernizację targowiska poniesionych przez Dzierżawcę, w razie naruszenia warunków niniejszej umowy, a w szczególności:
   1.1. prowadzenia przez Dzierżawcę targowiska w sposób sprzeczny z umową i niezaprzestania tej działalności w terminie dwóch tygodni pomimo upomnienia,
   1.2. zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia Dzierżawcy i udzielenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu,
   1.3. trzykrotnego stwierdzenia w roku podatkowym nieprawidłowości w poborze opłaty targowej, polegających na braku powszechności i prawidłowości jej poboru,
   1.4. trzykrotnego stwierdzenia w roku podatkowym nieprawidłowości w rozliczeniu poboru opłaty targowej lub w terminowości odprowadzenia do budżetu Gminy należnej w roku podatkowym opłaty,
   1.5. samowolnego oddania terenu lub zabudowań do korzystania innym osobom (dot. najmu, podnajmu, poddzierżawy itp.),
   1.6. samowoli budowlanej lub innego naruszenia ustalonych dla targowiska parametrów dla handlu okrężnego,
   1.7. niewywiązania się z terminów określonych w § 7 ust.1, 2, i 4 – zastrzeżenie to nie dotyczy przypadków zaistnienia siły wyższej.

2. Niepełna realizacja zadań określonych w pozwoleniu na budowę skutkować będzie rozwiązaniem umowy w terminie 3-miesięcznym.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu na jaki została zawarta z przyczyn innych niż określone w ust. 1 pkt 1.1.-1.7. i ust.2, Dzierżawcy przysługuje prawo zwrotu niezamortyzowanych nakładów poniesionych na środki trwałe związane z gruntem Gminy i wchodzące w infrastrukturę techniczną targowiska, określonych przez Wydzierżawiającego.

§ 11.

Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatki i inne ciężary związane z przedmiotem dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

§ 14.

Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi w całości Dzierżawca.

§ 15.

Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

WICEPREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Bogumił Nowicki

DYREKTOR WYDZIAŁU
Marta Nowak

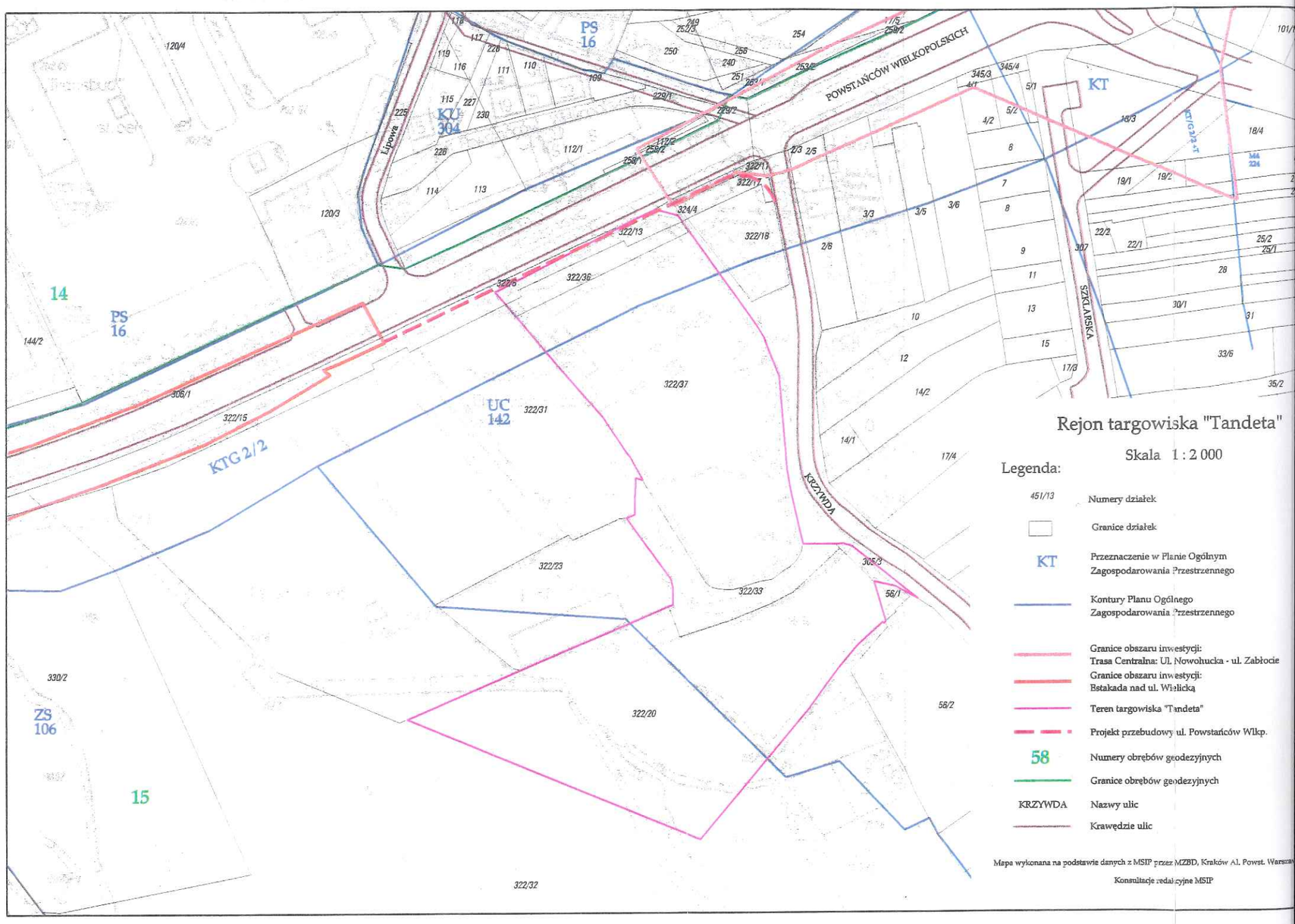
DZIERŻAWCA:

PREZES ZARZĄDU
mgr Andrzej Rodasik

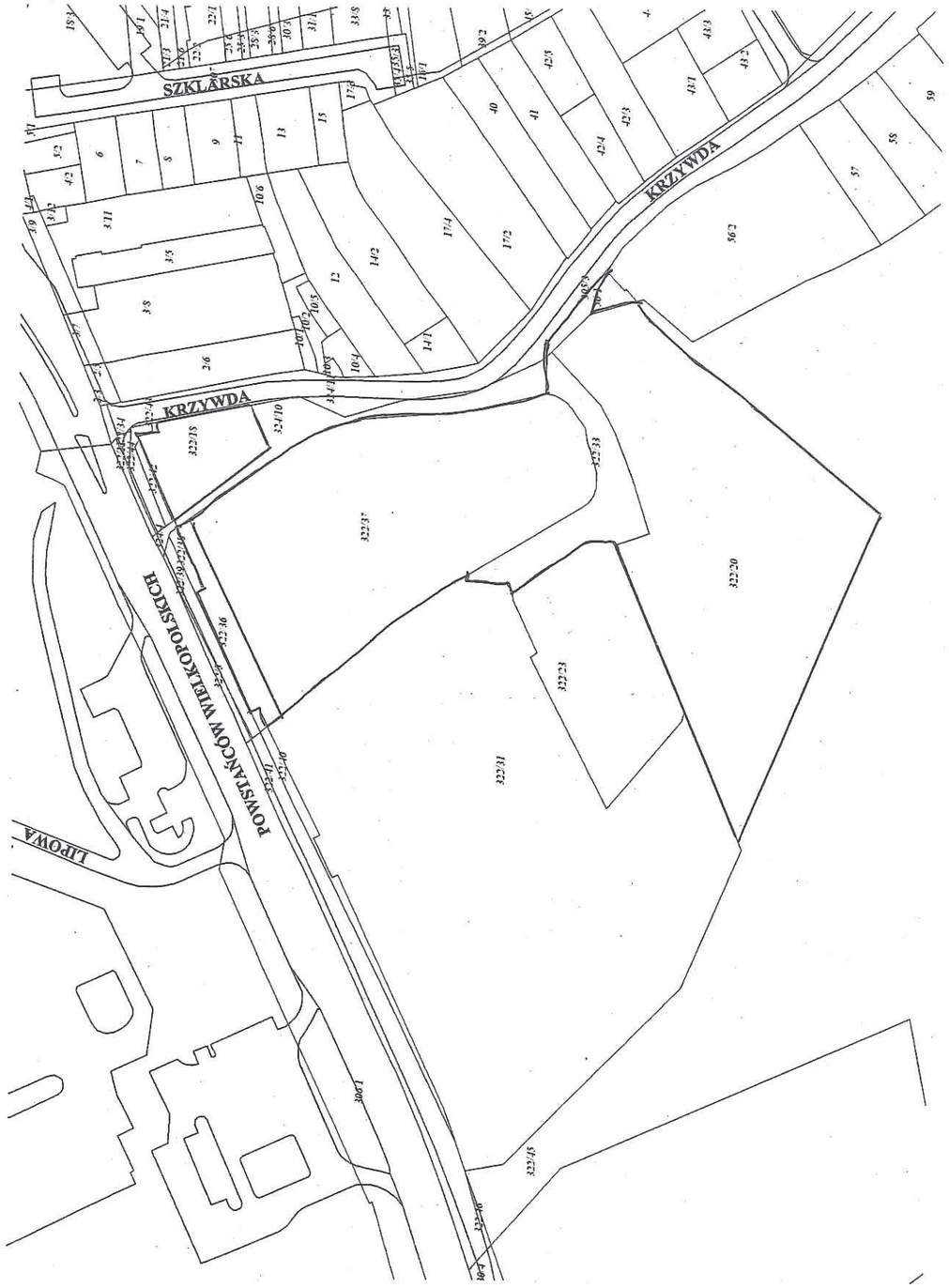
WICEPREZES ZARZĄDU
mgr inż. Marek Krupa

"TANDETA" Spółka z o.o.
30-710 Kraków, ul. Krzywda 1
tel./fax: 656-22-97
NIP 679-008-48-61

Załącznik Nr 1
do Umowy dzierżawy
z dnia 29 stycznia 2002 r.



Załącznik nr 1 do umowy
SA-06-1.72243-25/02



Załącznik nr 2
do umowy dzierżawy
z dnia 29 stycznia 2002 r.

pracownia projektowa
magnus MEDIA

30-009 KRAKÓW
ul. Friedleina 4-6/201
tel./fax: (012) 632 25 08
e-mail: magnusm@polbox.com

Kier. Oddziału Majątkowego
SA Przyjęto
Sekretariat Data ...15.X.01
podpis ...
1982946

PROJEKT
ZAGOSPODAROWANIA PLACU TARGOWEGO
TANDETA
W KRAKOWIE, PRZY UL. KRZYWDA 1

Kraków, październik 2001

Kraków, dnia 2001-10-10

Szanowna Pani
Dyrektor
Marta Nowak
Wydział Spraw Administracyjnych
Urzędu Miasta Krakowa

W związku z planowaną modernizacją przedstawiam do akceptacji projekt zagospodarowania placu targowego TANDETA w Krakowie, przy ul. Krzywda 1.

Modernizacja placu targowego „Tandeta" polega na budowie dwóch hal handlowych przeznaczonych na handel „stacjonarny", wytworzeniu powierzchni wraz ze stoiskami przeznaczonymi na handel „okrężny" oraz stworzeniu odpowiedniego i optymalnego ze względu na prowadzoną działalność układu drogowego i parkingowego.

Hale handlowe o łącznej powierzchni w rzucie P_{hs} = 6564 m^2 z ok. 230 stoiskami na poziomie parteru o średniej powierzchni stoiska 18 m^2. Antresola handlowa o pow. handlowej 670,5 m^2. Wysokość hal zróżnicowana 9 – 12 m o 3, 2 i 1 kondygnacji. W podziemiu parking na 47 samochodów. Na poziomie 2 piętra pomieszczenia biurowe i komercyjne. Hale oświetlone światłem dziennym i sztucznym. Ogrzewanie nadmuchowe z wymianą powietrza, sanitariaty i pomieszczenia gospodarcze zgodne z polskimi normami i przepisami prawa budowlanego. W pełni zabezpieczona komunikacja na poziomach i między nimi dla osób niepełnosprawnych. Powierzchnia obu pawilonów przeznaczona jest pod handel stacjonarny.
W pawilonach przewiduje się stanowiska handlowe o wymiarach: 4 m x 4 m oraz 5 m x 3 m. Przejścia między ciągami handlowymi o szerokości 2,5 m, natomiast główne przejścia o szerokości 3 m.

Powierzchnię przeznaczoną pod handel okrężny przewidziano w południowo-zachodniej części targowiska. Zaprojektowano 638 stanowisk handlowych o wymiarach w rzucie 2,0 x 1,0 m. Łączna powierzchnia przeznaczona pod handel okrężny P_{ho} = 7119 m^2. Teren utwardzony bitumicznie. W drugim etapie planowana realizacja ogrodzenia.

Na terenie targowiska zaprojektowano parkingi na 180 miejsc parkingowych, co odpowiada wielkości określonej dla tego terenu oraz liczbie osób zatrudnionych w przepisach o zagospodarowaniu terenu. Zapewniono odpowiednią liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Drogi wewnętrzne głównie jednokierunkowe dla zapewnienia bezpieczeństwa. Wokół obiektów kubaturowych drogi spełniające warunki p.poż. Chodniki wokół obiektów oraz od strony ul. Powstańców Wielkopolskich i Krzywdy zapewniają klientom bezpieczne i bezkolizyjne poruszanie się po terenie.

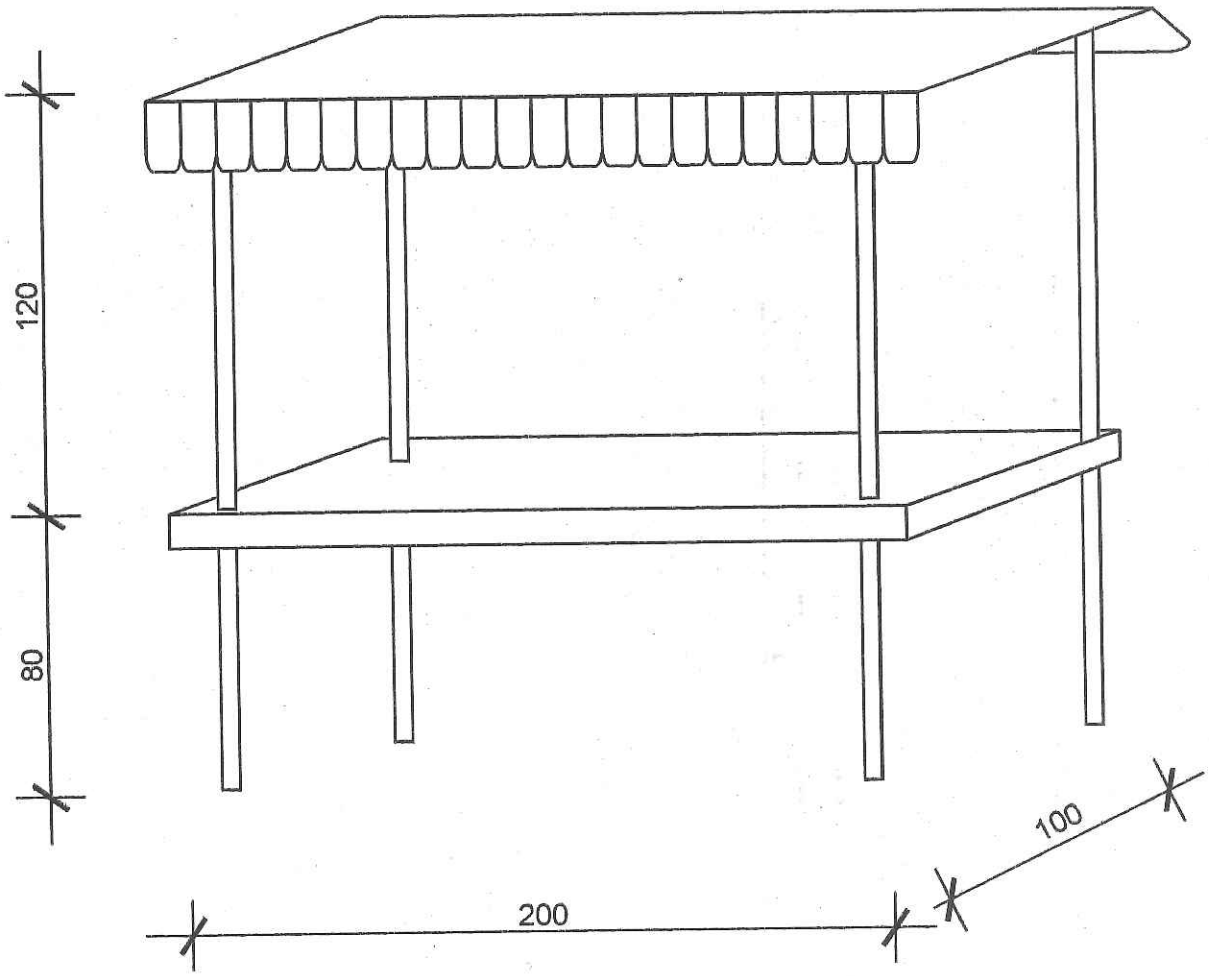
Sumaryczna powierzchnia handlowa targowiska wynosi 13.683 m2, z czego na handel stacjonarny przypada 48% powierzchni; handel okrężny zajmuje 52% powierzchni.

POWIERZCHNIE TARGOWISKA

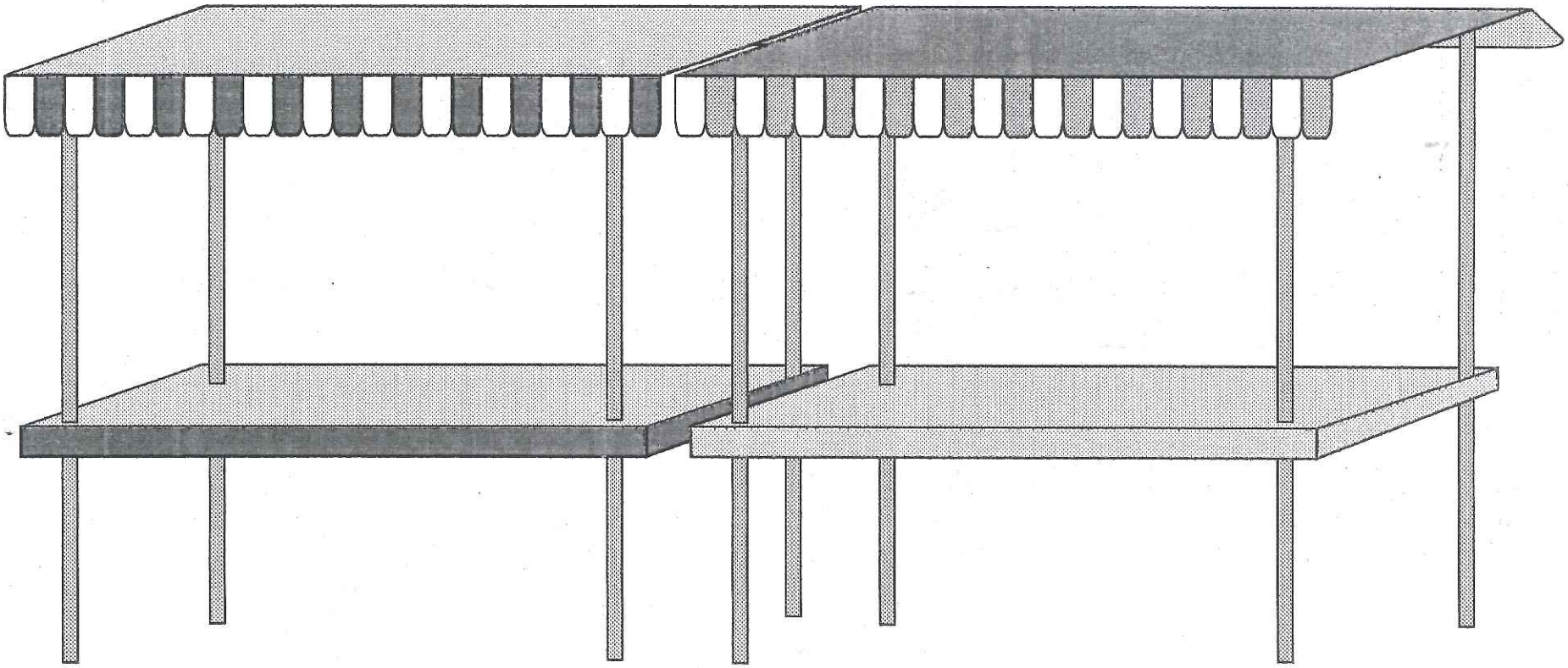
1.	Pc	-	powierzchnia całkowita targowiska	23.813 m2
2.	Ph	-	powierzchnia handlowa	13.683 m2
3.	Pw	-	powierzchnia wyłączona z powierzchni całkowitej targowiska (trawniki, parkingi, urządzenia techniczne i sanitarne)	4.427 m2
4.	Ckk	-	ciągi komunikacji kołowej	3.478 m2
5.	Ckp	-	główne ciągi komunikacji pieszej	2.225 m2
6.	Pho	-	powierzchnia pod handel okrężny (obwoźny i obnośny)	7.119 m2
7.	Phs	-	powierzchnia pod handel stacjonarny	6.564 m2

Ph =	13 683 m2	100%
Phs =	6 564 m2	48%
Pho =	7 119 m2	52%

mgr inż. Piotr Jasion

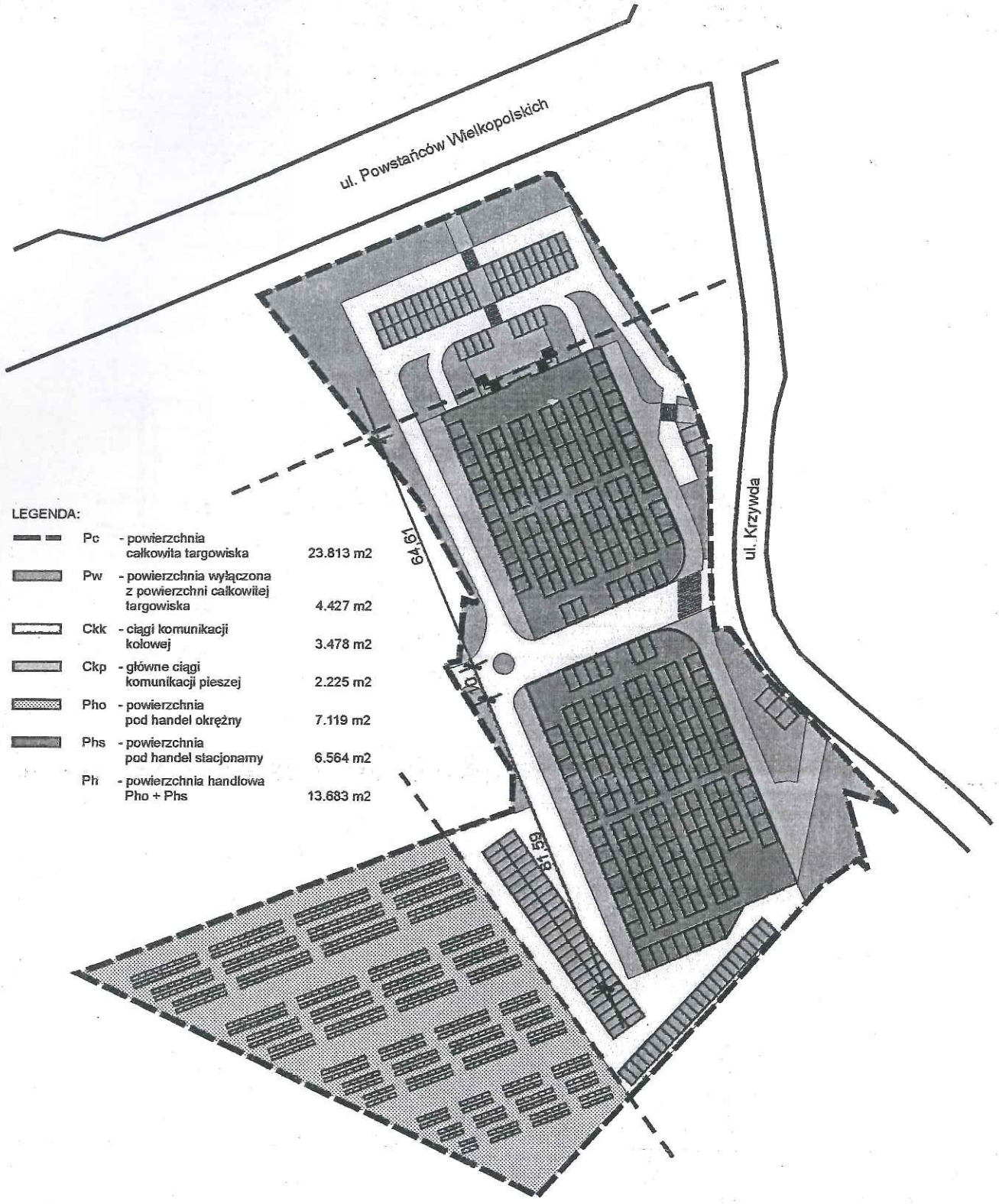


Szkic stoiska handlowego
dla handlu okrężnego



Proponowane stoisko handlow
dla handlu okrężnego

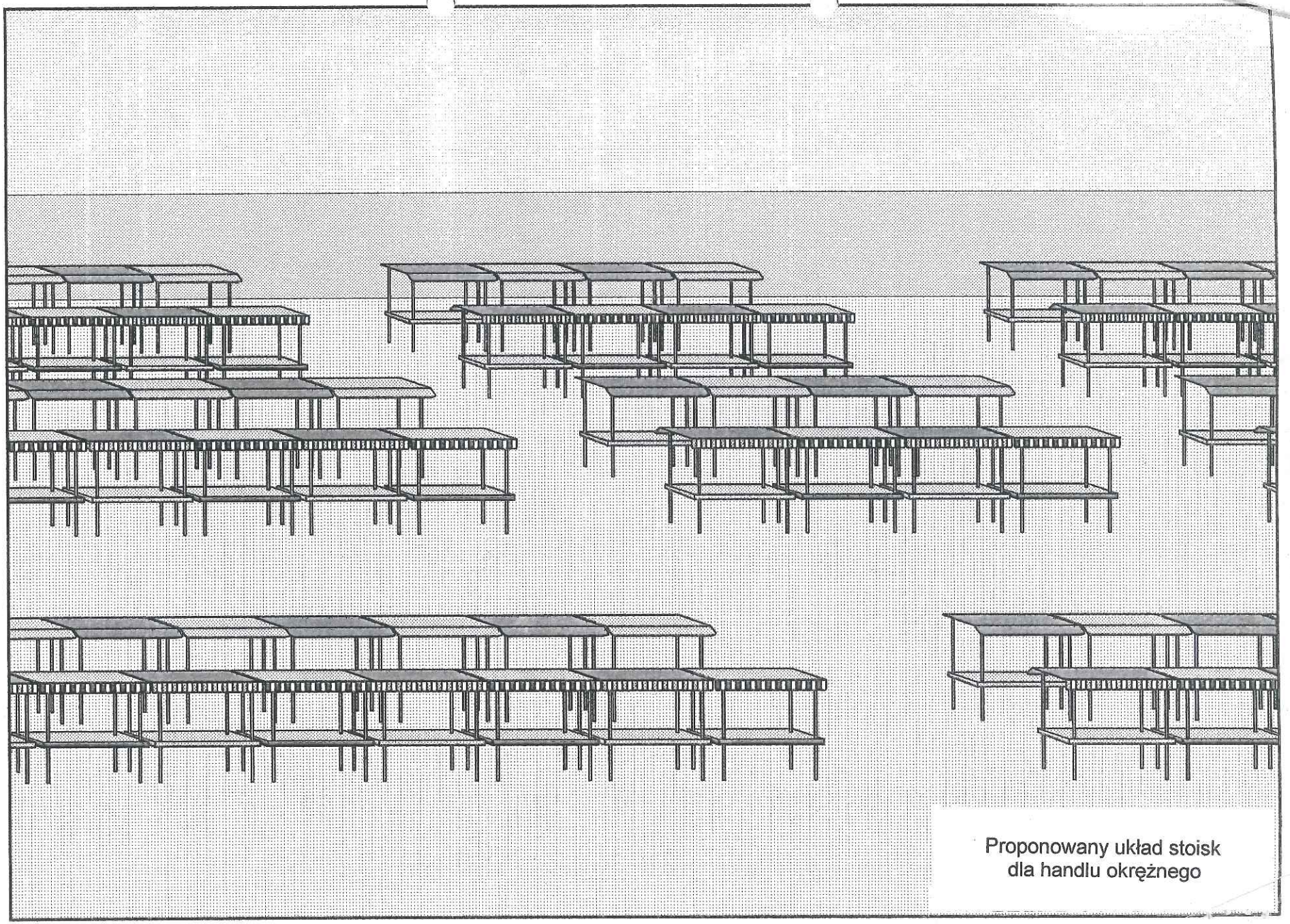
PROJEKT
ZAGOSPODAROWANIA TARGOWISKA
POWIERZCHNIA HANDLOWA
TANDETA



LEGENDA:

Pc	- powierzchnia całkowita targowiska	23.813 m2
Pw	- powierzchnia wyłączona z powierzchni całkowitej targowiska	4.427 m2
Ckk	- ciągi komunikacji kołowej	3.478 m2
Ckp	- główne ciągi komunikacji pieszej	2.225 m2
Pho	- powierzchnia pod handel okrężny	7.119 m2
Phs	- powierzchnia pod handel stacjonarny	6.564 m2
Ph	- powierzchnia handlowa Pho + Phs	13.683 m2

MAGNUS MEDIA
Piotr Jasion



Proponowany układ stoisk
dla handlu okrężnego