

Dyrektor Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji

ogłasza konkurs na wyłonienie, na okres 10 lat, dzierżawcy nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. ks. Edwarda Nawrota 14, zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej 511,21 m² (symbol KŚT 109 – pozostałe budynki niemieszkalne), oznaczonej geodezyjnie jako: obręb Kiekrz, ark. mapy 10 i 12, działki nr 546/1, 544/23, 537/20 o łącznej powierzchni 3,4416 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00101923/8.

1. Przedmiot dzierżawy

Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. ks. Edwarda Nawrota 14, zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 511,21 m² (symbol KŚT 109 – pozostałe budynki niemieszkalne), oznaczona geodezyjnie jako: **obręb Kiekrz, ark. mapy 10 i 12, działki nr 546/1, 544/23, 537/20 o łącznej powierzchni 3,4416 ha**, zapisana w księdze wieczystej PO1P/00101923/8.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości, Poznańskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji przysługuje trwały zarząd.

Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Kierskiego. Dojazd odbywa się drogą nieutwardzoną.

Stan budynku, zgodnie z rocznym przeglądem budowlanym (06.2020):

Element	Opis
pokrycie dachu	liczne uszkodzenia, naloty biologiczne na pokryciu dachowym i kominach
elementy odwodnienia budynku i obróbki malarskie	korozja rynien, zalegające w rynnach liście i gałęzie
zewnętrzna warstw przegród zewnętrznych	degradacja okładziny zewnętrznej, odspojenia tynku i farby, korozja biologiczna
elementy ścian zewnętrznych	brak istotnych uszkodzeń
stolarka i ślusarka okienna, świetliki dachowe	stolarka zdekomletowana, zniszczona
wejście: drzwi zewnętrzne, stopnice, balustrady, estetyka	strefy wejściowe zniszczone
instalacje: c.o., ciepła i zimna woda, kanalizacyjna, odgromowa	zdekomletowana, niesprawna
wnętrze budynku	odspojone tynki i malatura, zniszczone posadzki

71

OCENA KOŃCOWA STANU OBIEKTU, ZALECENIA: Obiekt niezdatny do użytkowania, zaleca się przeprowadzenie kapitalnego remontu lub rozbiórkę

2. Cel dzierżawy

Prowadzenie na nieruchomości usług w zakresie sportu i rekreacji, turystyki, gastronomii, a także działalności kulturalnej i artystycznej.

3. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "północno-zachodniego klina zieleni" w Poznaniu część E - otoczenie Jeziora Kierskiego. Zgodnie z przedmiotowym planem, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLVI/698/VI/2013 z dnia 26 lutego 2013 roku:

- działka 546/1 przeznaczona jest pod tereny sportu i rekreacji (4Kz-US),
- działki 544/3 i 537/20 przeznaczone są pod tereny zieleni i wód w klinie zieleni (8Kz-Z/WS).

4. Nieruchomość nie jest obciążona ograniczonym prawem rzeczowym.

Część przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 0,1400 ha jest obecnie przedmiotem umowy najmu, która przed dniem zawarcia umowy dzierżawy z nowym dzierżawcą, zostanie rozwiązana.

5. Stawka czynszu dzierżawnego

- 1) Wysokość wywoławczej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości wynosi **7.353,00 zł netto + podatek VAT według obowiązującej stawki**
- 2) Dodatkowym składnikiem miesięcznego czynszu będzie 1/12 równowartości podatku od nieruchomości plus podatek VAT według obowiązującej stawki.
- 3) Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z modernizacją przedmiotu dzierżawy nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
- 4) Czynsz dzierżawny płatny będzie następująco:
 - a) w 2021 roku zostanie naliczony miesięczny czynsz w wysokości 25% czynszu ustalonego w wyniku konkursu,
 - b) w 2022 roku zostanie naliczony miesięczny czynsz w wysokości 45% czynszu ustalonego w wyniku konkursu,
 - c) w 2023 roku zostanie naliczony miesięczny czynsz w wysokości 65% czynszu ustalonego w wyniku konkursu,
 - d) począwszy od 2024 roku, czynsz dzierżawny będzie płatny w wysokości 100% czynszu ustalonego w wyniku konkursu.
- 5) Począwszy od 2025 roku czynsz dzierżawny będzie co roku waloryzowany o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość waloryzowanego czynszu zostanie przez

Wydzierżawiającego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od kwietnia tego roku. Czynsz będzie podlegał aktualizacji w przypadku wystąpienia zmian mających wpływ na jego wysokość, co w szczególności będzie miało miejsce przy zmianach stawek podatku dokonywanych przez Radę Miasta Poznania lub przy zmianach wynikających z samego przedmiotu opodatkowania (zmiana przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości mająca wpływ na wysokość stawki podatku).

6. Istotne postanowienia umowy dzierżawy

- 1) Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części oraz dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy lub jego części, poza zakresem wskazanym w umowie.
- 2) Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. 10 lat.
- 3) Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy na własny koszt w stanie przydatnym do użytku przez cały czas trwania umowy. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się, na własny koszt, doprowadzić posadowiony na nieruchomości budynek do stanu umożliwiającego jego użytkowania, a następnie utrzymywać go w stanie przydatnym do użytku przez cały czas trwania umowy, oraz dokonywać wszelkich koniecznych napraw, remontów, konserwacji i przeglądów oraz prowadzić książkę obiektu budowlanego zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020, poz. 1333 ze zm.). W celu uniknięcia wątpliwości strony oświadczają, że traktować będą Dzierżawcę jak zarządcę w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Z dniem zawarcia umowy książka obiektu budowlanego zostanie przekazana Dzierżawcy protokołem zdawczo – odbiorczym.
- 4) Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, zniszczenia i zdarzenia, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczą kogokolwiek lub czegokolwiek, a wynikają z korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, zleceńbiorky). Pełną odpowiedzialność w tym zakresie ponosi wyłącznie Dzierżawca.
- 5) Na zabezpieczenie płatności czynszu oraz wszelkich roszczeń mogących wynikać z umowy Dzierżawca wpłaci przed zawarciem umowy Wydierżawiającemu kaucję w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, ustalonego w wyniku konkursu (100%).
- 6) Dzierżawca zobowiązuje się zmodernizować przedmiot dzierżawy w terminie do ostatniego dnia obowiązywania umowy w zakresie zgodnym z harmonogramem rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik do umowy. Ponadto Dzierżawca będzie mógł realizować inne prace modernizacyjne i inwestycyjne niż te wskazane w powyższym załączniku (harmonogramie rzeczowo-finansowym), pod warunkiem uzyskania od Wydierżawiającego pisemnej zgody wyrażonej w toku obowiązywania umowy. Uzyskanie

wszelkich wymaganych prawem decyzji administracyjnych, pozwoleń, zezwoleń itp. wymaganych przepisami prawa dotyczących m.in. robót budowlanych (prac modernizacyjnych) oraz budowy, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych położonych w granicach przedmiotu dzierżawy leży po stronie Dzierżawcy i odbywa się na jego koszt. Przystąpienie do realizacji wszystkich prac (i tych objętych załącznikiem do umowy i tych nie objętych harmonogramem rzeczowo-finansowym), których rozpoczęcie nastąpi po zawarciu umowy, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz uprzedniego przedstawienia dokumentacji technicznej, kosztorysowej i projektowej – jeżeli takowa będzie wymagana.

- 7) Własność nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w ramach prac modernizacyjnych i inwestycyjnych przejdzie nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego z dniem upływu obowiązywania niniejszej umowy lub też z dniem wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana na mocy porozumienia stron lub zostanie rozwiązana przez Wydierżawiającego z przyczyn innych niż leżące po stronie Dzierżawcy oraz z mocy prawa Dzierżawcy przysługuje zwrot poniesionych, udokumentowanych i potwierdzonych przez Wydierżawiającego nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy lub inwestycji, proporcjonalnie do czasu, jaki pozostał do dnia rozwiązania umowy lub czasu ich amortyzacji, jeżeli jest krótszy niż okres obowiązywania umowy.
- 8) Dzierżawca na podstawie stosownych zapisów umownych oraz oświadczeń Projektantów nabydzie autorskie prawa majątkowe do wszelkich projektów opracowanych w związku z modernizacją, remontami oraz inwestycjami na przedmiocie umowy (dalej: Dokumentacja Projektowa) lub projektu na wszystkich polach eksploatacyjnych znanych w momencie zawierania umowy, oraz uzyska zgodę do wykonywania autorskich praw zależnych do Dokumentacji Projektowej oraz uzyska oświadczenie Projektantów, iż nie będą korzystać z autorskich praw osobistych do Dokumentacji Projektowej, a także uzyska zgodę od Projektantów do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich na wszystkich polach eksploatacji znanych w momencie zawierania umowy i zobowiązany będzie przenieść uzyskane prawa na Wydierżawiającego w chwili poczynienia nakładów na przedmiot umowy.
- 9) Dzierżawca może bez zgody Wydierżawiającego oddać przedmiot dzierżawy lub jego części do używania pod jakimkolwiek tytułem innemu podmiotowi jedynie na świadczenie usług w zakresie sportu i rekreacji, turystyki, gastronomii, a także działalności kulturalnej i artystycznej. Udostępnienie przedmiotu dzierżawy lub jego części wykraczające poza wskazany zakres wymagać będzie zawsze pisemnej zgody Wydierżawiającego.
- 10) Dzierżawca zobowiązuje się poddać egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy w stanie

wolnym od osób i rzeczy po upływie terminu obowiązywania umowy lub w razie rozwiązania umowy na podstawie postanowień tej umowy.

- 11) Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany obowiązek wynikający z ustawy z dnia 13 września 1996 roku o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach*.
- 12) Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na dostarczenie energii elektrycznej. Ponadto Dzierżawca będzie ponosić opłaty wynikające ze zużycia energii elektrycznej związanej z funkcjonowaniem monitoringu i zewnętrznym oświetleniem terenu.
- 13) Dzierżawca rokrocznie, w okresie od 1 czerwca do 30 września, zapewni funkcjonowanie na przedmiocie dzierżawy co najmniej dwóch przenośnych toalet, poprzez ich dostarczenie i ustawienie na miejsca wskazane przez Wydierżawiającego, oraz objęcie ich usługą serwisowania i utrzymania w czystości, a także objęcie usługą serwisowania pawilonu drewnianego (toaletą leśnej), zgodnie z harmonogramem przekazanym przez Wydierżawiającego.
- 14) Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt będzie pozyskiwał zgody na usunięcie drzew lub krzewów z przedmiotu dzierżawy.
- 15) Niezależnie od zamierzeń Dzierżawcy, podpartych harmonogramem, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo realizacji nakładów na przedmiocie dzierżawy w ramach zadań i środków inwestycyjnych, pozostających w dyspozycji Wydierżawiającego.
- 16) Dzierżawca zobowiązany jest zachować ogólnospołeczny i ogólnodostępny charakter nieruchomości.

7. Informacje dodatkowe

Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 poz. 1990 ze zm.), jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem **właściwego organu i organu nadzorującego**, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, **albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.**

Powyższe oznacza, iż zawieszają się zawarcie umowy do czasu uzyskania stosownych zgód.

8. Składanie ofert

Oferty należy składać w formie pisemnej w zamkniętych kopertach opisanych „**NIE OTWIERAĆ. KONKURS NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI – KIEKRZ**”, w terminie do **dnia 29 marca 2021 r. do godz. 12:00**, w siedzibie Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji, ul. Jana Spychalskiego 34, III piętro.

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- b) numer KRS i/lub NIP
- c) datę sporządzenia oferty,
- d) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- e) oferowany miesięczny czynsz dzierżawny (netto),
- f) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
- g) oświadczenie o nakładach na prace modernizacyjne i inwestycyjne, które oferent zamierza poczynić na nieruchomości, z podaniem zakresu rzeczowego, **kwotowego (netto)** i terminu ich wykonania,
- h) oświadczenie oferenta o niezaleganiu z podatkami oraz opłatami,
- i) oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłatami czynszowymi za inne najmowane lub dzierżawione nieruchomości i lokale mieszkalne i użytkowe.

9. Informacja o otwarciu kopert

Część jawna konkursu – otwarcie ofert – nastąpi w dniu **30 marca 2021 r.** w siedzibie Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji w pok. 306 (III piętro) o godzinie 12:00.

10. Informacje końcowe

- 1) W przypadku, gdy osoba lub inny pomiot wskazany w protokole przeprowadzonego konkursu jako dzierżawca nieruchomości uchyla się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie wyznaczonym przez organizatora konkursu, Wyzdierżawiający może oddać nieruchomość w dzierżawę kolejnemu z oferentów, który złożył najkorzystniejszą ofertę.
- 2) Organizator konkursu zastrzega sobie prawo odwołania konkursu bez podania przyczyn.
- 3) Organizator konkursu zastrzega sobie prawo zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- 4) Dodatkowe informacje na temat przedmiotu dzierżawy można uzyskać w Dziale Gospodarowania Nieruchomościami POSiR:

Pan Michał Krzyżański, tel. +48 61 835 79 22, tel. kom. +48 512 031 073, e-mail: m.krzyzanski@posir.poznan.pl.


Łukasz Mładziołko