

Uchwała Nr ~~XXXIV~~ / 239 / 93
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 12. marca 1993.

w sprawie oddania w dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej
w Kaliszu przy ul. Częstochowskiej 211-227 Spółce Cywilnej
"FOX"

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz.95 z późn. zmianami) oraz art.2 ust.1 i art.4 ust.1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz.U.Nr 30 z 1991 r. poz.127) Rada Miejska Kalisza uchwała co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na oddanie w dzierżawę, Spółce Cywilnej "FOX" gruntu miejskiego położonego w Kaliszu przy ul. Częstochowskiej 211-227 (Obręb 122 działki:15/8;14;13;11;11/5;8/8;8/9;8/10) o powierzchni 74 186 m² wraz ze składnikami znajdującymi się na wydzierżawionej nieruchomości, do dnia 31.12.2002. z przeznaczeniem na prowadzenie hurtowej giełdy owoców i warzyw oraz giełdy samochodowej.

§ 2

Warunki dzierżawy nieruchomości, w tym znajdujących się na niej obiektów a także zasady prowadzenia hurtowej giełdy owoców i warzyw oraz giełdy samochodowej określi umowa dzierżawy.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kalisza.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Kalisza
dr Krzysztof Walczak

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXIV/239/93 Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 12 marca 1993.....

Organizacja targowisk i giełd w świetle przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym i dekretu o targach i targowiskach należy do zadań własnych gminy. Opłata targowa uiszczana przez podmioty handlujące na giełdach i targowiskach jest jednym ze źródeł dochodów budżetu miasta. Z tych względów Zarząd Miasta wiele uwagi poświęca sprawnemu i odpowiedniemu funkcjonowaniu giełdy. Nie rozwiązany problemem wiążącym się z działalnością giełdy przy ul. Częstochowskiej było także dokończenie oraz zagospodarowanie rozpoczętych kilka lat wcześniej obiektów, na których kontynuację miasto nie posiadało środków finansowych. W miejscowej prasie ukazywały się informacje dot. dewastacji i zniszczeń znajdujących się na terenie giełdy budynków.

W tej sytuacji Zarząd Miasta postanowił wydzierżawić ten teren Spółce Cywilnej "FOX", która przyjęła na siebie obowiązek wykonania zabezpieczenia oraz dokończenia, zgodnie z wcześniej opracowanym projektem technicznym, wielu rozpoczętych na tym terenie inwestycji. Umowa dzierżawy podpisana 29 lipca 1991 r. (na okres 3 lat) powierzała Spółce "FOX" początkowo tylko prowadzenie giełdy owocowo-warzywnej a począwszy od stycznia br. także giełdy samochodowej.

Od momentu przejęcia terenu dzierżawca rozpoczął realizację wielu zadań mających na celu z jednej strony usprawnienie funkcjonowania giełdy a z drugiej strony zabezpieczenie obiektów. W tym czasie Spółka "FOX" wykonała:

- drogę dojazdową od ul. Częstochowskiej, drogi wewnętrzne, parkingi, niwelacje i utwardzenie placu - wartość inwestycji 1 611,3 mln zł
- zagospodarowanie hali - w części wymieniono dach a w pozostałej części naprawiono i zabezpieczono; wyremontowano naświetla dachowe z witolitu; wykonano posadzki; zabezpieczono kanały najazdowe; wykonano instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną; przystosowano zrujnowaną halę do prowadzenia działalności handlowej wykonując boksy - wartość robót 989,1 mln zł
- ubikacje, portiernię, wiatę wjazdową, nowe ogrodzenie - za 252,2 mln zł
- radiofonizację obiektu - za 93,0 mln zł
- malowanie hali - za 15 mln zł

Łączny koszt realizacji w/w prac wyniósł więc 2 960,6 mln zł.

Nie ma pewności, że już poniesione, przez Spółkę "FOX" nakłady finansowe zwrócą się zainteresowanym w ciągu dwóch lat pozostałych do wygaśnięcia umowy dzierżawy. Należy jeszcze zwrócić uwagę, że Spółka zobowiązana jest do uruchomienia stacji paliw oraz wykonania innych prac inwestycyjnych wymienionych w umowie, co wiąże się z kolejnymi nakładami finansowymi z jej strony. Szacuje się, że wyniosą one ca 6,2 mld zł. Dlatego Spółka "FOX" wystąpiła o wydzierżawienie jej przedmiotowego terenu do końca 2002 roku. Okres ten pozwoli na dokończenie inwestycji a także uzyskanie gwarancji na zwrot poniesionych kosztów i osiągnięcie opłacalności tego przedsięwzięcia.

Po ponad półtorarocznej działalności Spółki "FOX" można stwierdzić, że zarówno giełda hurtowa owoców i warzyw jak i samochodowa działa bardzo sprawnie, cieszy się dużym powodzeniem wśród handlujących i przynosi znaczne dochody do budżetu miasta (Załącznik Nr 1 do uzasadnienia). Stwarza to realne szanse konkurencji dla giełd działających w innych miastach nawet we Wrocławiu czy Poznaniu.

Giełda czynna jest codziennie, przy czym największe mają miejsce w poniedziałki, środy i soboty, kiedy to uczestniczy w nich ok. 1000 handlujących (w każdym z tych dni).

Natomiast w giełdach samochodowych, które odbywają się w każdą niedzielę uczestniczy każdorazowo ok. 800 handlujących.

W okresie prowadzenia giełdy przez Spółkę "FOX" przeprowadzono szereg kontroli m.in. przez Wydział Finansowy (częste kontrole na bieżąco), Wydział Inicjatyw Gospodarczych, Wydział Inżynierii Miejskiej, Policję Muncypalną i Urząd Skarbowy - nie stwierdzono większych nieprawidłowości.

W świetle powyższego podjęcie uchwały Zarząd Miasta Kalisza uważa za zasadne.


Przewodniczący Zarządu
mgr inż. Wojciech Bachor
Prezydent Miasta Kalisza

Załącznik Nr 1

do uzasadnienia Uchwały Nr *XXXIV/239/93*

Rady Miejskiej Kalisza

z dnia *12. marca 1993.*

Opłata targowa zebrana, w poszczególnych
miesiącach, na giełdzie owocowo-warzywnej
i giełdzie samochodowej w okresie prowadze-
nia giełd przez Spółkę Cywilną "FOX"

w zł

Miesiące	Opłata targowa ogółem	Wpłata do budżetu miasta	Prowizja
1	2	3	4
I. Giełda owocowo-warzywna			
1. sierpień 1991	48 792 000	34 154 400	14 637 600
2. wrzesień	48 900 000	34 230 000	14 670 000
3. październik	105 000 000	73 500 000	31 500 000
4. listopad	94 200 000	65 940 000	28 260 000
5. grudzień	126 600 000	88 620 000	37 980 000
6. styczeń 1992	130 164 000	91 114 800	39 049 200
7. luty	120 360 000	84 280 000	36 080 000
8. marzec	149 200 000	104 440 000	44 760 000
9. kwiecień	113 200 000	79 240 000	33 960 000
10. maj	164 700 000	115 290 000	49 410 000
11. czerwiec	172 060 000	120 400 000	51 660 000
12. lipiec	168 700 000	118 090 000	50 610 000
13. sierpień	287 000 000	200 900 000	86 100 000
14. wrzesień	200 500 000	140 350 000	60 150 000
15. październik	223 980 000	156 786 000	67 194 000
16. listopad	234 600 000	164 220 000	70 380 000
17. grudzień	190 500 000	133 350 000	57 150 000
18. styczeń 1993	133 000 000	93 100 000	39 900 000
19. luty	103 500 000	72 450 000	31 050 000
Razem	2 814 956 000	1 970 455 200	844 500 800

1	2	3	4
II. Giełda samochodowa			
1. styczeń 1992	58 000 000	40 600 000	17 400 000
2. luty	84 000 000	58 800 000	25 200 000
3. marzec	137 912 000	96 572 000	41 340 000
4. kwiecień	79 958 000	55 958 000	24 000 000
5. maj	93 200 000	65 240 000	27 960 000
6. czerwiec	115 960 000	81 172 000	34 788 000
7. lipiec	124 940 000	87 458 000	37 482 000
8. sierpień	128 480 000	89 936 000	38 544 000
9. wrzesień	153 440 000	107 408 000	46 032 000
10. październik	145 960 000	102 172 000	43 788 000
11. listopad	150 960 000	105 672 000	45 288 000
12. grudzień	125 500 000	87 850 000	37 650 000
13. styczeń 1993	96 990 000	72 742 500	24 247 500
14. luty	136 940 000	102 705 000	34 235 000
Razem	1 632 240 000	1 154 285 500	477 954 500
Ogółem	4 447 196 000	3 124 740 700	1 322 455 300
+ czynsz za halę		321 000 000	
		3 445 740 700	

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu _____ między Miastem Kaliszem, w imieniu którego działają :

1. Wojciech Bachor - Prezydent Miasta Kalisza
 2. Józef Rogacki - Wiceprezydent Miasta Kalisza
- zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a
Spółką Cywilną "FOX" reprezentowaną przez:

1. Stefana Lisa zam w Kaliszu przy ul. Rzymskiej 37
2. Zbigniewa Pasternaka zam. w Kaliszu przy ul. Szosa Turecka zwaną dalej "Dzierżawcą"

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę grunt miejski położony w Kaliszu przy ul. Częstochowskiej 211-227 obręb 122 działki 15/8;14;13;11;11/5;8/8;8/9;8/10 o powierzchni 74 186 m² wraz ze składnikami znajdującymi się na wydzierżawionej nieruchomości wymienionymi w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 15.07.1991 r.

§ 2

1. Wydzierżawiony teren będzie wykorzystywany zgodnie z:
 - 1) Uchwałą Nr V/35/90 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 sierpnia 1990 roku jako hurtowa giełda owoców i warzyw
 - 2) Uchwałą Nr XX/142/91 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 grudnia 1991 roku jako giełda samochodowa.Giełda samochodowa prowadzona będzie w każdą niedzielę i każdy czwartek, zaś w pozostałe dni tygodnia giełda hurtowa owoców i warzyw.
2. Budynek hali wykorzystywany będzie jako pomieszczenie hurtowe oraz magazynowo-skałdowe udostępniane przez Dzierżawcę innym podmiotom na warunkach przez niego określonych (teren hali zostaje wyłączony z pobierania opłaty targowej). Udostępnienie pomieszczeń hurtowni oraz powierzchni magazynowo-skałdowych dokonywane będzie na podstawie pisemnych umów.

§ 3

1. Dzierżawca dokonywał bądźże poboru opłaty targowej od podmiotów handlujących, na zasadach i w wysokości opłat określonych uchwałą Rady Miejskiej Kalisza.
2. Opłata targowa pobierana będzie wyłącznie na podstawie odpowiednio skasowanych biletów opłaty targowej, które w określonych nominałach jednostkowych wydawane będą, w miarę potrzeb, przez Wydział Finansowy Urzędu Miejskiego w Kaliszu, za pokwitowaniem odbioru ilości i rodzaju biletów. Sposób rozliczenia określa Wdzierżawiający.

§ 4

1. Dzierżawca będzie wpłacał na rachunek Urzędu Miejskiego w Kaliszu:
 - 1) 100% pobranej opłaty targowej z potrąceniem prowizji w niżej określonej wysokości:
 1. Prowizję za prowadzenie giełdy owocowo-warzywnej ustala się następująco:
 - a) w 1993 i 1994 r. - w wysokości 25% pobranej opłaty targowej
 2. Natomiast prowizję za prowadzenie giełdy samochodowej ustala się jak niżej:
 - a) w 1993 r. w wysokości 25% pobranej opłaty targowej
 - b) w 1994 r. w wysokości 20% pobranej opłaty targowejDzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłaty pobranej opłaty targowej dwa razy w miesiącu tj. każdego 15 dnia i każdego ostatniego dnia miesiąca.
 - 2) za dzierżawienie hali czynsz w wysokości 35,5 mln zł w stosunku miesięcznym. Opłata ta będzie podlegać, dwa razy w roku tj. w styczniu i lipcu, rewaloryzacji o wskaźnik przyrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany co miesiąc w Obwieszczeniach Prezesa GUS publikowanych w Monitorze Polskim. Pierwsza zrewaloryzowana opłata obowiązywać będzie od lipca 1993 r.
Wpłata musi być dokonana każdego ostatniego dnia miesiąca.
2. W wypadku nie wykonania w terminie zobowiązania, w pełnej należnej kwocie, ustalonego w pkt 1 Dzierżawca zapłaci odsetki w wysokości określonej w przepisach szczegółowych, a jeśli nie ureguluje zobowiązań za okres dwóch miesięcy umowa może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5

Wysokość prowizji z tytułu prowadzenia przez Dzierżawcę giełdy owocowo-warzywnej, giełdy samochodowej oraz wysokość czynszu za dzierżawę hali po 1994 roku zostanie ustalona przez strony aneksem do niniejszej umowy.

§ 6

1. Dzierżawca, niezależnie od opłat targowych, za świadczone usługi na rzecz podmiotów handlujących i korzystanie z urządzeń targowiskowych może pobierać należności przewidziane w odrębnych przepisach, w oparciu o własne kalkulacje.
2. Dzierżawca na wydzierżawionym terenie może prowadzić działalność w zakresie gastronomii oraz płatny parking bez dodatkowych świadczeń finansowych na rzecz budżetu miasta.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. Umieszczenia na terenie giełdy i przestrzegania "Regulaminu giełdy samochodowej" oraz "Regulaminu giełdy hurtowej" uchwalonego przez Radę Miejską Kalisza.
2. Zabezpieczenia prawidłowej obsługi podmiotów gospodarczych prowadzących działalność handlową oraz płynności ruchu pojazdów.
3. Utrzymania czystości i porządku na wydzierżawionym terenie.
4. Eliminowania ze sprzedaży artykułów zastrzeżonych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z dnia 10.10.1972 roku w sprawie wymagań sanitarnych w handlu okrężnym środkami spożywczymi (Dz.U.Nr 44, poz. 279 zm. Dz.U.Nr 39 z 1990 r. poz. 227 i Dz.U.Nr 47 z 1992 r. poz. 214).
5. Utrzymania odpowiedniego stanu technicznego nawierzchni placu jak również obiektów i infrastruktury technicznej znajdującej się na wydzierżawionym terenie.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt następujących prac:

- 1) zakończenia budowy oświetlenia terenu - do końca 1993 r.
- 2) wykonanie budynku portierni - do końca 1993 r.
- 3) utwardzenia pozostałej części terenu - sukcesywnie do końca 1995 r.
- 4) wykonanie instalacji ciepłej i podłączenie ciepłociągu do budynków znajdujących się na wydzierżawionym terenie na sezon grzewczy 1994/95
- 5) wykonanie stanu surowego zamkniętego budynku socjalno-warsztatowego w terminie do końca 1996 r.
- 6) zakończenia budynku i uruchomienia stacji paliw do końca 1998 r. w przypadku podpisania umowy do 31.12.2002. Krótszy okres dzierżawy zwalnia Dzierżawcę z wykonania stacji paliw. Kwestia wysokości czynszu dzierżawnego za eksploatację stacji paliw zostanie uregulowana przez strony aneksem do niniejszej umowy.

bez prawa odszkodowania po rozwiązaniu umowy w terminie określonym w § 11 lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy.

2. Ewentualne odszkodowanie za wykonanie w/w prac, w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Wydzierżawiającego będzie przedmiotem odrębnych pertraktacji.

§ 9

1. Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przez Dzierżawcę muszą być realizowane zgodnie z opracowanym planem zagospodarowania dzierżawionego terenu, dokumentacją techniczną po uprzednim uzgodnieniu i pod nadzorem Wydziału Inżynierii Miejskiej Urzędu Miejskiego w Kaliszu.
2. Ewentualne odstępstwa od dokumentacji technicznej wymagają formy wpisu do Dziennika Budowy dokonanego przez przedstawiciela Wydziału Inżynierii Miejskiej Urzędu Miejskiego w Kaliszu lub upoważnionego przez ten Wydział inspektora nadzoru.

§ 10

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia, w każdym czasie, wszechstronnej kontroli działalności prowadzonej na wydzierżawionym terenie a szczególnie w zakresie poboru opłaty targowej i rozliczeń finansowych z budżetem miasta, łącznie z wglądem do dokumentów finansowo-księgowych.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ... do dnia 31.12.2002.
2. Wcześniejsze rozwiązanie umowy może nastąpić po uprzednim 6 miesięcznym pisemnym wypowiedzeniu dzierżawy obowiązującym obie strony.

§ 12

Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może odstąpić osobom trzecim prawa wynikającego z niniejszej umowy, ani zmienić przeznaczenia dzierżawionego terenu.

§ 13

Dzierżawca zobowiązuje się na koszt własny, przez cały okres trwania umowy, ubezpieczyć obiekty znajdujące się na wydierżawionym terenie.

§ 14

Wszystkie ciężary publiczne jak podatki i inne świadczenia pieniężne za dzierżawiony teren ponosi Dzierżawca.

§ 15

Niedotrzymanie któregokolwiek z warunków umowy, przez Dzierżawcę może pociągnąć za sobą natychmiastowe jej rozwiązanie przez Wydierżawiającego a wszelkie szkody i straty wynikłe z tego tytułu pokryje Dzierżawca.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Strony zgodnie ustalają, że umowa dzierżawy zawarta w dniu 29 lipca 1991 roku ulega rozwiązaniu z chwilą zawarcia niniejszej umowy.

§ 18

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego sądu w Kaliszu.

§ 19

W sprawach, które nie zostały uregulowane w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z czego 2 otrzymuje Wydierżawiający a 1 Dzierżawca.

Dzierżawca:

1.
2.

Wydierżawiający:

1.
2.

Pracownia Prawna
Dorota Gajda-Bobnińska