

## Minimalne Warunki dot. Zagospodarowania Nieruchomości

Krakowska Kongregacja Kupiecka z siedzibą w Krakowie, adres do korespondencji: 31 – 131 Kraków ul. Garbarska 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000047854 przez Wydział XII Gospodarczy Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia z siedzibą w Krakowie, NIP: 6761007154, REGON: 350663442 (dalej Kongregacja), niniejszym przedstawia ogólne warunki dotyczące zagospodarowania nieruchomości opisanej poniżej.

1. Krakowska Kongregacja Kupiecka (dalej „Kongregacja”) planuje zagospodarować Nieruchomość opisaną w pkt. 2 poprzez jej oddanie podmiotowi zainteresowanemu w odpłatne użytkowanie (tj. najem lub dzierżawę) na warunkach wskazanych przez Kongregację. Wyłonienie podmiotu zainteresowanego odbędzie się w trybie przetargu wolnorynkowego lub konkursu ofertowego (w zależności od możliwości oraz zainteresowania na rynku nieruchomością opisaną w pkt. 2) – dalej łącznie nazywanych „Przetargiem”.
2. Przedmiotem Przetargu będzie nieruchomość dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00236413/6 o powierzchni 0,0417 ha (czteryście siedemnaście metrów kwadratowych), zabudowaną budynkiem (kamienicą) o przeznaczeniu mieszkalno-komercyjnym (zwanego dalej „Budynkiem”), zlokalizowaną w Krakowie przy ulicy Wielopole 11 na działce nr 138 obręb ewidencyjny 2 (zwaną dalej „Działką”). Działka oraz Budynek będą zwane dalej łącznie „Nieruchomością”.
3. Celem Przetargu będzie wyłonienie przez Kongregację podmiotu, który w pełni zagwarantuje realizację umowy odpłatnego użytkowania Nieruchomości. W przypadku wyłonienia więcej niż jednego podmiotu spełniającego kryteria umowne, Kongregacja wybierze kandydata, który przedłoży korzystniejszą ofertę. Podmiot, o którym mowa w zdaniu pierwszym i drugim w dalszej części niniejszego dokumentu będzie nazywany „Najemcą”.
4. Podmiot przystępujący do Przetargu zobligowany będzie do uiszczenia na konto Kongregacji kwoty 25 000,00 zł /słownie: *dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100/* tytułem rękojmi. Przedmiotowa kwota stanowić będzie zabezpieczenie na wypadek, gdyby podmiot, który wygra Przetarg nie przystąpił do zawarcia umowy. Rękojmia zostaje zwrócona pozostałym podmiotom przystępującym do Przetargu nie później niż w terminie 3 dni po terminie rozstrzygnięcia Przetargu.
5. Nieruchomość będzie mogła być wykorzystana przez Najemcę na cele związane z prowadzeniem zgodnej z przepisami prawa działalności gospodarczej, w ramach której Najemcy przysługiwać będzie prawo do używania Nieruchomości w zakresie działalności hotelowej, usługowej oraz gastronomicznej.
6. Najemca zobowiązany będzie do wykonania prac adaptacyjno – remontowych Nieruchomości na własny koszt, w tym zaadaptowania i wyodrębnienia apartamentów, a także do prowadzenia w Budynku działalności opisanej w pkt. 5 OWZN.
7. Celem prac adaptacyjno – remontowych, o których mowa w pkt. 6 OWZN będzie umożliwienie prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w pkt. 5 OWZN, przy czym obowiązkiem Najemcy będzie doprowadzenie Budynku do standardu spełniającego wymagania hotelu czterogwiazdkowego w przypadku działalności hotelarskiej, a w przypadku pozostałych działalności o których mowa w pkt. 5 OWZN, standardowi porównywalnemu. W tym stanie rzeczy Najemca zobligowany będzie w szczególności do: wykonania remontu dachu, elewacji, klatki schodowej, wymiany stolarki okiennej, drzwi, instalacji Budynku, zaadaptowania poszczególnych piętrowości Budynku na cele opisane w pkt. 5 OWZN, zamontowania windy w Budynku, etc. łączny koszt prac

adaptacyjno – remontowych oraz nakładów na Nieruchomość (przy uwzględnieniu stawek rynkowych) nie powinien być mniejszy niż 4.000.000,00 zł /słownie: cztery miliony złotych 00/100/.

8. Podmiot przystępując do Przetargu zaakceptuje fakt, że jeden z lokali znajdujący się na terenie Nieruchomości pozostaje zajęty przez lokatora na mocy decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Stare Miasto w Krakowie, decyzji Naczelnika Dzielnicy Kraków – Śródmieście, decyzji Zastępcy Naczelnika Dzielnicy Kraków – Śródmieście oraz decyzji Kierownika Wydziału Urzędu Dzielnicowego Kraków – Śródmieście (decyzje zostaną przedstawione do wglądu podmiotom zainteresowanym Przetargiem). Najemca zawierając umowę z Kongregacją wyrazi zgodę na przejęcie Nieruchomości wraz z ww. lokatorem, jednocześnie zrzekając się względem Kongregacji jakichkolwiek roszczeń związanych z faktem zajmowania przez niego lokalu.
9. Czas trwania umowy pomiędzy Kongregacją a Najemcą wynosić będzie maksymalnie 30 lat.
10. Zawarta z Najemcą umowa będzie umową odpłatną. Najemca będzie dodatkowo zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.
11. Minimalna kwota miesięcznego czynszu z tytułu zawartej umowy w okresie pobierania przez Najemcę pożytków z Nieruchomości wyniesie 25.000,00 zł netto. Kwota czynszu będzie podlegać rewaloryzacji corocznej. Minimalna kwota czynszu w okresie łożenia nakładów, która wynosi 12.500,00 zł netto, okres w jakim będzie stosowany czynsz obniżony maksymalnie do 5 lat.
12. Najemca będzie zobowiązany do ubezpieczenia Nieruchomości na kwotę jej wartości wskazanej w operacie szacunkowym z dnia 4 kwietnia 2018 roku, tj. sumę 6.616.000,00 zł, a w przypadku wzrostu wartości w wyniku przeprowadzonych prac adaptacyjno – remontowych, ubezpieczenia Nieruchomość do kwoty odpowiadającej jej wartości po wykonanych pracach.
13. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia z Kongregacją cesji praw wynikających z ww. polisy ubezpieczeniowej pod rygorem zapłaty kary umownej.
14. W przypadku rozwiązania umowy z powodu upływu czasu na jaki została zawarta, wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę na Nieruchomość Kongregacja zatrzyma nieopłatnie, a ich własność automatycznie przejdzie na Kongregację.
15. Najemca zobligowany będzie do zabezpieczenia swoich zobowiązań finansowych względem Kongregacji z tytułu zawartej umowy, poprzez przedstawienie gwarancji bankowej lub innej akceptowanej przez Kongregację formy zabezpieczenia.
16. Maksymalna kwota zobowiązań jakie Kongregacja może zaciągnąć w związku z umową zawartą z Najemcą zostaje określona do kwoty:
  - 6.000.000,00 zł – jeśli chodzi o nakłady związane z pracami adaptacyjno – remontowymi,
  - 3.000.000,00 zł – jeśli chodzi o pożytki pozyskane przez Najemcę na Nieruchomości.
17. Umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego.
18. Koszty związane z zawarciem umowy poniesie Najemca.

h