



DODATKOWE/NIEZBĘDNE INFORMACJE – UZUPEŁNIENIE OGŁOSZENIA:

Ad pkt.3 - WARUNKI NAJMU:

Ad a) W przypadku zmiany zagospodarowania terenu oraz powierzchni użytkowej budynku po ewentualnej przebudowie, zmianie ulegnie odpowiednio czynsz najmu.

Ad c) Wynajmujący zastrzega, że czas na zawarcie umowy, a tym samym związanie ofertą będzie wynosiło 6 miesięcy od wygranej licytacji m.in. ze względu na konieczność uzyskania zgód korporacyjnych na długoterminowy najem nieruchomości.

Ad d) Najemca będzie zobowiązany do wykonania remontu budynku lub jego przebudowy. Remont / przebudowa zostaną wykonane staraniem i na koszt podmiotu wyłonionego w Konkursie. Remont / przebudowa mogą trwać 12 miesięcy, a wybrany podmiot przez okres 12 miesięcy płacić będzie 25% ostatecznie wylicytowanej stawki netto. W przypadku przebudowy z możliwością przedłużenia do 18 m-cy. Nakłady poniesione przez Najemcę nie będą podlegały rozliczeniu i Najemca nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu poniesionych nakładów. Okres oczekiwania na pozwolenia nie zwalnia Najemcy z opłacania czynszu.

Zakres remontu koniecznego do wykonania przez Najemcę obejmuje:

- Dach
 - przemurowanie przewodów kominowych i wentylacyjnych, poprzez rozebranie i ponowne wymurowanie kominów z wykonaniem czapek kominowych z betonu monolitycznego i tynku zwykłego cementowo - wapienne na kominach ponad dachem, tynk kategorii II,
 - naprawa całości pokrycia dachowego papą termozgrzewalną gr 5,6 mm poprzez jednokrotne pokrycie papą wierzchniego pokrycia po wyrównaniu istniejącego pokrycia, oraz naprawa obróbek (kołnierze) papą termozgrzewalną gr 5,6 mm, elementów występujących na dachu wraz z oczyszczeniem i zaimpregnowaniem - ogniomury i kominy.
- Elewacja
 - usunięcie ze ścian zbędnych elementów i instalacji, odbicie, uzupełnienie i naprawa uszkodzonych tynków zewnętrznych,
 - ułożenie tynku renowacyjnego silikatowego, nieprzepuszczalnego dla wody,

termoizolacyjnego, na elewacji z istniejącym ociepleniem,

- docieplenie pozostałych ścian budynku płytami styropianowymi gr 15 cm z przyklejeniem warstwy siatki i pokrycie wyprawami elewacyjnymi silikatowymi, w kolorze uzgodnionym z Wynajmującym.

- Instalacja odgromowa
 - demontaż istniejącej instalacji odgromowej oraz wykonanie nowej instalacji odgromowej, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami i normami wraz z niezbędnymi pomiarami i metryką,
 - przekazanie metryki i pomiarów Wynajmującemu.
- Instalacja elektryczna
 - wykonanie instalacji elektrycznej wraz z rozdzielnią wg potrzeb własnych Najemcy. Możliwe wykorzystanie istniejących elementów instalacji spełniających aktualne wymogi i przepisy,
 - przekazanie po przeprowadzeniu remontu instalacji elektrycznej pozytywnych pomiarów Wynajmującemu.

Przebudowa powinna zostać wykonana zgodnie z projektem przedstawionym przez Najemcę i zaakceptowanym przez Wynajmującego.

Ad f) Najemca będzie zobowiązany do opłacenia równowartości podatku od nieruchomości, której wysokość każdorazowo ustalana będzie na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta, na terenie którego znajduje się budynek. Stawka roczna w roku 2024 będzie wynosiła:

- od gruntów związana prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 1,34 zł/m² powierzchni,
- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 33,10 zł/m² powierzchni użytkowej,

Do sumy powyższych kwot zostanie doliczony podatek VAT.

Ad g,h) Poza Czynszem/Czynszem Adaptacyjnym oraz podatkiem od nieruchomości Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za:

- energię elektryczną – do nieruchomości podłączona jest sieć energetyczna o mocy przyłączeniowej 40 kW oraz zawarta jest umowa o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej z Tauron Dystrybucja S.A. Najemca wejdzie w prawa i obowiązki Parku Śląskiego S.A. wynikające z przedmiotowej umowy (cesja umowy) lub zawrze nową umowę - zależnie od stanowiska Tauron Dystrybucja S.A. Najemca zawrze także umowę w zakresie sprzedaży energii elektrycznej.
- wodę, ścieki – rozliczanie wg odczytów wodomierza (opłaty za wodę i kanalizację zgodnie z cennikami dostawców tych mediów dla Spółki powiększone o koszty z tytułu eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej); na nieruchomości znajduje się kanalizacja sanitarna. Najemca

zobowiązany jest do zamontowania separatora do tłuszczów (przy każdym źródle ścieków lub zbiorczego przy wyjściu instalacji kanalizacyjnej z nieruchomości),

- ogrzewanie – kominiek i możliwość podłączenia grzejników elektrycznych,
- odpady stałe – Najemca zobligowany jest do zawarcia odrębnej umowy z podmiotem świadczącym usługi na odbiór i zagospodarowanie odpadów,
- ubezpieczenie – Najemca zobowiązuje się posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy umowę ubezpieczenia (polisę) odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem, w tym obejmującą odpowiedzialność Najemcy, z sumą ubezpieczenia zgodną z punktem, nie niższą niż w kwocie 500.000,00 zł.

ASPEKTY TECHNICZNE:

a) Obiekt przejmuje się w istniejącym stanie technicznym.

b) Projekt adaptacji / przebudowy przedmiotu umowy wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

c) Najemca będzie prowadził działalność na własne ryzyko finansowe i ekonomiczne.

d) Najemca zobowiązany jest do utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zapewnienia obsługi przez wykwalifikowane osoby w związku z prowadzoną działalnością.

e) Koszty adaptacji, w celu przystosowania do prowadzenia działalności spoczywają po stronie Najemcy. Obowiązek zasięgnięcia opinii o dostosowaniu do wymogów sanitarnych, ppoż., i innych wymaganych przy prowadzeniu działalności, jak również uzyskanie pozwolenia na modernizację spoczywa na Najemcy.

f) W przypadku braku zgody Wynajmującego na projekt adaptacji / przebudowy lub wykonania przez Najemcę adaptacji / przebudowy niezgodnie z zaakceptowanym projektem, Wynajmującemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Najemcy we wskazanym przez Wynajmującego terminie, niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

g) Wynajmujący zastrzega, że w przedmiocie najmu nie może być wykonywana działalność podstawowa ani towarzysząca polegająca na:

- sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością,
- prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
- prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.

SPOSÓB PRZEKAZANIA TERENU:

- a) Najemca przejmuje teren za protokołem przekazania (wzór stanowi załącznik nr 5 do Umowy).
- b) Wszystkie prace związane z przygotowaniem terenu, odbywają się staraniem i na koszt Najemcy (bez żądania zwrotu poniesionych nakładów).

NIEZBĘDNA DOKUMENTACJA DO PRZEDSTAWIENIA SPÓŁCE PO WYGRANEJ LICYTACJI:

- harmonogram prowadzonych prac adaptacyjnych,
- koncepcja prowadzonej działalności,
- wizualizacja i aranżacja obiektu,
- oświadczenie o posiadanym kapitale niezbędnym do przeprowadzenia remontu / przebudowy.