

ZAŁĄCZNIK NR 7

GN.6845.19.2012

UMOWA DZIERŻAWY - PROJEKT

zawarta w dniu r. w Cieszynie pomiędzy:

Gminą Cieszyn reprezentowaną przez **Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – mgr Wiesławę Górską** na podstawie upoważnienia Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 20 grudnia 2011 r. Rep. A nr 5050/2011, jako **Wydzierżawiającą** NIP: 548-24-04-950,

a

..... jako **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydzierżawiająca oświadcza, że jest właścicielem gruntu położonego w Cieszynie przy Al. Łyska 16 oznaczonego jako działka nr 5/1 obr. 61 o pow. 1,5617 ha obj. KW nr BB1C/00047760/4 Sądu Rejonowego w Cieszynie oraz nieruchomości oznaczonej jako działka nr 7/1 obr. 61 o pow. 0,2096 ha BB1C/00031246/0 Sądu Rejonowego w Cieszynie.

2. Wydzierżawiająca oświadcza, że wydzierżawiane obiekty powstały w ramach transgranicznego projektu „SportPark – Park Sportowy” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Współpracy Transgranicznej Republika Czeska-Rzeczpospolita Polska 2007-2013.

§ 2

1. Wydzierżawiająca oddaje do użytkowania i pobierania pożytków działkę nr 5/1 obr. 61 w całości oraz część działki nr 7/1 obr. 61 o pow. 35 m² wraz z przynależną do tej działki kładką zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w celu prowadzenia zgodnie z umową dzierżawy kompleksu rekreacyjno – wypoczynkowego i zobowiązuje się do prowadzenia wypożyczalni sprzętu wodnego na zalewie kajakowym (w oparciu o sprzęt przekazany przez Gminę Cieszyn) znajdującym się na działce nr 6 obr. 61, na czas nieoznaczony od dnia zawarcia umowy i podpisania przez strony umowy protokołu przekazania dzierżawionej nieruchomości.

2. Na terenie kompleksu znajdują się 4 budynki z wyposażeniem o ogólnej powierzchni zabudowy 1138 m² w tym:

- ▲ budynek nr 1 – administracja, o powierzchni użytkowej 209,45 m²;
- ▲ budynek nr 2 - stała baza noclegowa, o powierzchni użytkowej 238,14 m² składająca się z 10 pokoi (w tym 6 pokoi 2-osobowych, 3 pokoje 4-osobowe i 1 pokój 3-osobowy przystosowany dla osób niepełnosprawnych); pomieszczenia gospodarczego i kotłowni;
- ▲ budynek nr 3 – restauracja, o powierzchni użytkowej 249,87 m² (w tym powierzchnia użytkowa sali konsumpcyjnej na 50 osób – 71,21 m²);
- ▲ budynek nr 4 - zaplecze carawangu i campingu, o powierzchni zabudowy 216,56 m².

3. Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków dzierżawiony grunt należy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w tym: tereny rekreacyjno - wypoczynkowe o pow. 1,1580 ha i inne tereny zabudowane o pow. 0,5927 ha.

§ 3

1. Umowa może zostać rozwiązana na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Wydzierżawiająca zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:

1. nieuiszczenia czynszu (rat czynszu) w wyznaczonym terminie przez okres 2 miesięcy,

2. używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub umową, a także niszczenia wyposażenia kompleksu,
3. niedochowania troski o estetykę i czystość terenu oddanego w dzierżawę,
4. poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy lub oddania osobie trzeciej do bezpłatnego używania,
5. nie uzyskania przez Dzierżawcę decyzji o zaszeregowaniu dzierżawionego kompleksu gminnego jako campingu kat. *** z jego winy,.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca uiszczać będzie na konto Wyszierżawiającej nr **25 1050 1083 1000 0001 0075 7897** roczny czynsz dzierżawny w wysokości zł netto + 23 % podatku VAT, tj. brutto (słownie 00/100).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest w 12 miesięcznych ratach z różnicowanych na sezon A i B, przy czym za sezon A uważa się miesiące od do, zaś za sezon B uważa się miesiące od do
3. Raty płatne w sezonie A wynoszą + 23 % podatku VAT każda, natomiast raty w sezonie B wynoszą zł + 23 % podatku VAT każda, a ich termin płatności przypada **10 każdego miesiąca** z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia płatności.
4. Wadium w wysokości zł wpłacone przez Dzierżawcę zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.
5. Wyszierżawiająca zastrzega sobie prawo do rocznej indeksacji wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Termin waloryzacji przenosi się na rok kolejny w przypadku, gdy wartość podwyżki nie przekracza 15 zł w skali roku. W przypadku waloryzacji przekraczającej 15 zł kwota, różnica pomiędzy czynszem przed i po waloryzacji będzie zwiększać ratę czynszu za miesiąc lipiec danego roku, w którym waloryzacja nastąpi. Podwyżka czynszu o w/w wskaźnik nie wymaga zawarcia aneksu, a jedynie przesłania do Dzierżawcy pisemnej informacji o wzroście czynszu dzierżawnego.
6. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatki i opłaty związane z dzierżawioną nieruchomością.

§ 5

Wyszierżawiająca zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy wydać Dzierżawcy nieruchomość określoną w § 2 umowy wraz z wyposażeniem i sprzętem, spisując protokół przekazania.

§ 6

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:
 1. niezwłoczne (nie później niż w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy dzierżawy) wystąpienie do Marszałka Województwa Śląskiego z wnioskiem o zaszeregowanie kompleksu gminnego jako campingu kat. *** (trzy gwiazdki);
 2. świadczenie usług noclegowych w oparciu o obiekty nowopowstałego kompleksu, jako campingu kat. *** (trzy gwiazdki) - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 19 sierpnia 2004 roku w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. Nr 22 z 2006 r., poz. 169 z późn. zm);
 3. organizowanie i zapewnianie całonoclegowej obsługi usług noclegowych dostępnych na kompleksie;
 4. prowadzenie ogólnodostępnej restauracji;
 5. świadczenie usług wypożyczania sprzętu wodnego na zalewie kajakowym (z wykorzystaniem wybudowanego pomostu oraz przekazanego przez Gminę Cieszyn sprzętu wodnego);

6. używanie sprzętu i wyposażenia dzierżawionej nieruchomości zgodnie z umowami gwarancyjnymi;
 7. zabezpieczanie przekazanego sprzętu i wyposażenia przed kradzieżą, konserwacja i naprawa sprzętu na własny koszt;
 8. zabezpieczanie instalacji i urządzeń wodnokanalizacyjnych (w okresie zimowym) do kolejnego sezonu;
 9. utrzymanie terenów zieleni na koszt Dzierżawcy, w tym regularne wykaszanie trawników oraz pielęgnacja drzewostanu, w tym usuwanie drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia po uzyskaniu stosownego zezwolenia oraz grabienie i wywożenie zeschłych liści w okresie jesiennym;
 10. zawarcie we własnym zakresie umów o dostawę energii elektrycznej, wody i innych mediów;
 11. utrzymanie czystości na całym dzierżawionym terenie łącznie z pomieszczeniami na nim się znajdującymi oraz zieleńcami i poboczami drogi dojazdowej od strony Al. Łyska, sprzątanie terenu i opróżnianie pojemników na śmieci z częstotliwością zapewniającą utrzymanie czystości i estetyki, ze szczególnym uwzględnieniem dni wolnych od pracy;
 12. stosowanie przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych;
 13. opracowanie regulaminu kompleksu wymagającego akceptacji Burmistrza Miasta Cieszyna;
 14. zapewnienie we własnym zakresie organizacji imprez rekreacyjno - sportowo – kulturalnych, (program imprez będzie zamieszczany na stronach internetowych Gminy Cieszyn);
 15. całoroczne zabezpieczanie budynków i budowli przed dewastacją;
 16. utrzymanie drogi wewnętrznej od krawędzi jezdni stanowiącej fragment działki nr 5/2 obr. 61, będącej dojazdem do kompleksu od strony Al. Łyska (pobocza, zieleńce), na odcinku około 160 m, tj. od skrzyżowania z Al. Łyska do końca ogrodzenia kompleksu;
 17. utrzymywanie kładki nad zalewem jako ogólnodostępnej;
 18. umożliwienie korzystania z toalet znajdujących się w części restauracyjnej osobom nie korzystającym z usług kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego;
 19. prowadzenie książki obiektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 z późn. zm.);
 20. ubezpieczenie się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności (ubezpieczenie to powinno obejmować szkody spowodowane przez drzewostan znajdujący się na dzierżawionym terenie) na kwotę nie mniejszą niż 500 tys. zł oraz ubezpieczenie (od dnia przekazania) dzierżawionego mienia od kradzieży, dewastacji, pożaru i innych zdarzeń losowych i dokonanie cesji uprawnień z polisy ubezpieczenia mienia na rzecz Gminy Cieszyn; przy czym suma ubezpieczenia mienia nie może być niższa niż 4,5 mln zł.
2. Ponadto w związku z korzystaniem z zalewu kajakowego Dzierżawca zobowiązany jest do:
1. wstąpienia do Spółki Wodnej dla utrzymywania Młynówki Cieszyńskiej lub podpisania stosownej umowy z Zarządem Spółki określającej zakres i zasady korzystania z zalewu kajakowego;
 2. świadczenia usług wypożyczalni na zalewie kajakowym (z wykorzystaniem wybudowanego pomostu i przekazanego przez Wydierżawiającą sprzętu wodnego);
 3. określenia regulaminu korzystania z zalewu kajakowego oraz oznakowanie i umieszczenie go w widocznym miejscu w uzgodnieniu ze Spółką Wodną;
 4. regulowania właściwego poziomu wody w zalewie, w szczególności mając na względzie zabezpieczenie przeciwpowodziowe oraz utrzymanie funkcji biologicznej zalewu, zgodnie z Instrukcją gospodarowania wodą stanowiącą załącznik do decyzji Starosty Cieszyńskiego o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego znak WS.W6223-00100/09/10 z dnia 8 kwietnia 2010 r.;
 5. bieżącego utrzymywania we właściwym stanie technicznym urządzeń służących spustowej zalewu;
 6. bieżącego utrzymywania we właściwym stanie pomostu;
 7. bieżącego utrzymywania we właściwym stanie brzegów zalewu w zakresie:

- a) przycinania faszyny umacniającej brzegi nie rzadziej niż jeden raz w sezonie wegetacyjnym,
 - b) bieżącego usuwania gałęzi i nanosów;
 - c) bieżącego sprzątania i usuwania odpadów stałych;
 - d) regularnego (nie mniej niż trzykrotnego w ciągu sezonu wegetacyjnego) wykaszania trawników i innego rodzaju roślin zielonych z wyłączeniem roślinności brzegowej stanowiącej nasadzenia ozdobne,
8. bieżącego utrzymania drożności przepływu w korycie kanału ulgi Młynówki Cieszyńskiej na odcinku od wlotu do rurociągu małej elektrowni wodnej do zalewu, w zakresie:
- a) usuwania gałęzi i konarów;
 - b) usuwania innych odpadów stałych;
 - c) usuwania nanosów;
9. zgłaszania uwag i informacji Zarządowi Spółki Wodnej dotyczących utrzymania zalewu i koryta ulgi Młynówki Cieszyńskiej.
3. Dzierżawca jako użytkownik zalewu kajakowego ponosić będzie pełną odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe w związku z korzystaniem z zalewu, w tym przez osoby trzecie. Spółka Wodna nie ponosi odpowiedzialności za mienie stanowiące własność użytkownika zalewu i wyposażenie zalewu.
4. Dzierżawca bez zgody Gminy Cieszyn nie może dzierżawionej nieruchomości poddzierżawić ani przekazywać do bezpłatnego używania.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się opracować i przedstawić do akceptacji Wydzierżawiającej regulamin, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 13 w terminie do 31 stycznia 2013 r. oraz regulamin, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 3 w terminie do 30 kwietnia 2013 r.
2. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 1 skutkować będzie naliczeniem kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia w stosunku do każdego regulaminu.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydzierżawiającej potwierdzenie wpływu wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 w terminie 3 dni od jego złożenia, przy czym Wydzierżawiająca dopuszcza, aby potwierdzenie to zostało przesłane Wydzierżawiającej za pomocą faxu (nr faxu 33 4794 303) lub drogą elektroniczną (e-mail grunty@um.cieszyn.pl).
3. Niewystąpienia z wnioskiem, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 skutkować będzie naliczeniem kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia.
3. Nieprzesłanie Wydzierżawiającej potwierdzenia wpływu wniosku, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1, w terminie określonym w ust. 1 skutkować będzie naliczeniem kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować Wydzierżawiającą o uzyskaniu decyzji w sprawie zaszeregowania kompleksu do campingu kat. *** (trzy gwiazdki).
2. Z chwilą uostatecznienia się decyzji, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się używać dla dzierżawionego terenu nazwy „Camping Olza”.

§ 10

Wszelkie obowiązki Dzierżawcy związane z utrzymaniem czystości i porządku na terenie oddanym do korzystania Dzierżawca zobowiązany jest realizować zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości

i porządku na terenie Gminy Cieszyn (Uchwała Nr XLVI/474/06 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 stycznia 2006 r.)

§ 11

1. Wydzierżawiająca zastrzega sobie możliwość wglądu do umowy zawartej przez Dzierżawcę z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem nieczystości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się przedkładać Wydzierżawiającej do wglądu umowy ubezpieczenia dzierżawionego mienia wraz z dowodem opłacenia składki przez cały okres trwania umowy.
3. W przypadku nie wypełnienia zobowiązania, o którym mowa w ust. 2 w ciągu 3 dni od wezwania przez Wydzierżawiającą, bądź w przypadku powzięcia przez Wydzierżawiającą informacji o nieopłaceniu polisy ubezpieczeniowej, Wydzierżawiająca będzie mogła zawrzeć umowę ubezpieczenia mienia będącego przedmiotem umowy dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§ 12

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących, drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy dzierżawy pozostają własnością Wydzierżawiającej bez konieczności zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenia przez Dzierżawcę.

§ 13

1. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się on znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy. W przypadku uszkodzenia obiektów lub wyposażenia przedmiotu dzierżawy Dzierżawca będzie obowiązany do zapłaty kosztów przywrócenia do stanu z przed uszkodzenia.
2. W przypadkach doprowadzenia do zachwaszczenia dzierżawionego gruntu Wydzierżawiająca zleci odchwaszczenie gruntu na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić Wydzierżawiającą o wszelkich zmianach dotyczących jego miejsca zamieszkania lub siedziby oraz osób uprawnionych do reprezentacji Dzierżawcy.

§ 14

Po zakończeniu umowy dzierżawy przekazanie przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającej nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego przez strony umowy.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagać będą zgody obydwu Stron przy zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscu dla siedziby Wydzierżawiającej.

§ 18

Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach - trzy egz. dla Wyzierzawiającej i jeden egz. dla Dzierżawcy

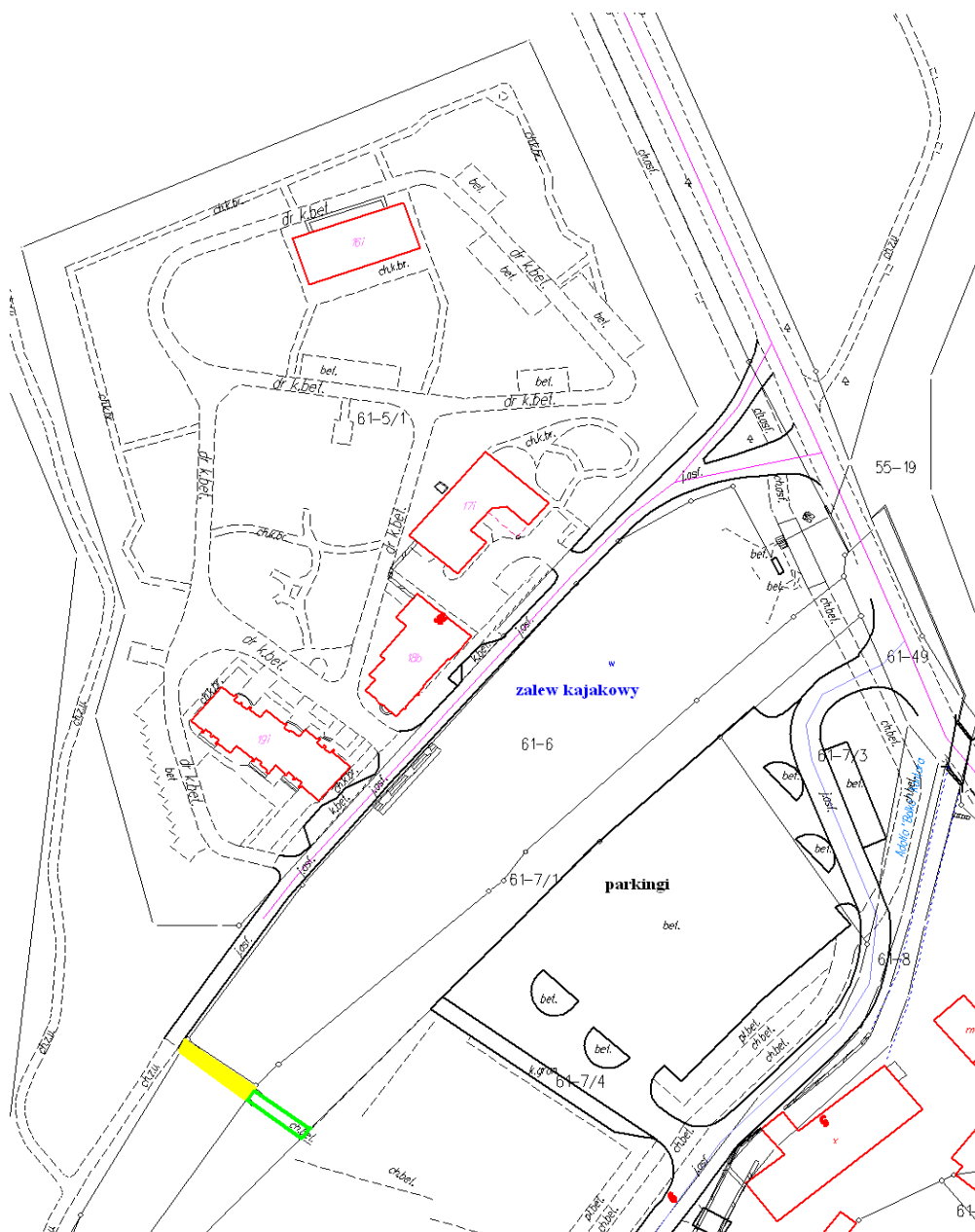
Dzierżawca

Wydzierżawiająca

.....

.....

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr GN.6845.19.2012



część działki nr 7/1 obr. 61 objęta przetargiem

 kładka