

GN.6845.1.2012

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu maja 2012 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** NIP REGON

§ 1

1. Wydierżawiająca 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.

2. Wydierżawiająca oświadcza, że wydierżawiane obiekty zostały wybudowane 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. Wydierżawiająca oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość, o której mowa w § 1, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w celu prowadzenia zgodnie z umową dzierżawy nowopowstałego 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 podpisania przez strony umowy protokołu przekazania dzierżawionej nieruchomości. Charakterystyka nieruchomości z uwzględnieniem podziału na wykorzystanie terenu:

- a) powierzchnia utwardzona dojeżdż, dojazdów i parkingów - 4187 m²,
- b) powierzchnia wydzielonych miejsc na caravaning – 400 m²,
- c) powierzchnia placu zabaw i rekreacji – 1359 m²,
- d) powierzchnia placu gospodarczego 22 m²,
- e) powierzchnia przeznaczona na pole namiotowe – 4894 m²,
- f) powierzchnia zieleni urządzonej – 3617 m².

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

- a) budynek nr 1 – administracja, o powierzchni użytkowej 209,45 m²;
- b) budynek nr 2 - stała baza noclegowa, o powierzchni użytkowej 222,08 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);
- c) budynek nr 3 – restauracja, o powierzchni użytkowej 249,87 m² (w tym powierzchnia użytkowa sali konsumpcyjnej na 50 osób – 71,21 m²);
- d) budynek nr 4 - zaplecze caravaningu i campingu, o powierzchni zabudowy 216,56 m².

3. Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów i budynków nieruchomość należy do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w tym: tereny rekreacyjno - wypoczynkowe o pow. 1,1545 ha i inne tereny zabudowane o pow. 0,4072 ha.

§ 3

1. Umowa może zostać rozwiązana na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wyzierżawiająca zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) nieuiszczenia czynszu w wyznaczonym terminie,
 - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub umową, a także niszczenia wyposażenia kompleksu,
 - c) niedochowania troski o estetykę i czystość terenu oddanego w dzierżawę,
 - d) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy lub oddania osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca uiszczać będzie na konto Wyzierżawiającej nr **25 1050 1083 1000 0001 0075 7897** miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości netto + 23 % podatku VAT, tj. brutto (słownie: 00/100).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny jest z góry **do 10 każdego miesiąca** z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia płatności.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest od dnia podpisania protokołu przekazania dzierżawionej nieruchomości Dzierżawcy, przy czym jeżeli do tego dnia nie zostanie uzyskana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, w okresie między podpisaniem protokołu a uzyskaniem przedmiotowej decyzji, Dzierżawcy przysługiwać będzie od wylicytowanej stawki czynszu netto rabat w wysokości 95%.
4. Wadium w wysokości 1 500 zł wpłacone przez Dzierżawcę zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.
5. Wyzierżawiająca zastrzega sobie prawo do rocznej indeksacji wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, począwszy od 1 dnia miesiąca dzierżawy w danym roku, następującego po dniu ogłoszenia w/w wskaźnika. Termin waloryzacji przenosi się na rok kolejny w przypadku, gdy wartość podwyżki nie przekracza 15 zł w skali roku. 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

1. Wyzierżawiająca zobowiązuje się wydać Dzierżawcy nieruchomość określoną w § 1 umowy wraz z wyposażeniem i sprzętem, spisując protokół przekazania, który jako załącznik do umowy stanowić będzie jej integralną część.
2. Protokół przekazania, o którym mowa w ust. 1 spisany zostanie w dniu podpisania przez Gminę Cieszyn z wykonawcą inwestycji gminnej protokołu końcowego odbioru technicznego inwestycji prowadzonej na dzierżawionym terenie (planowany termin podpisania protokołu: 31 maj 2012 r.).

§ 6

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:
 - a) niezwłoczne wystąpienie do Marszałka Województwa Śląskiego z wnioskiem o zaszeregowanie kompleksu gminnego jako campingu kat. *** (trzy gwiazdki);

- b) 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);
 - c) organizowanie i zapewnianie całodobowej obsługi usług noclegowych;
 - d) prowadzenie ogólnodostępnej restauracji;
 - e) używanie sprzętu i wyposażenia dzierżawionej nieruchomości zgodnie z umowami gwarancyjnymi;
 - f) zabezpieczanie przekazanego sprzętu i wyposażenia przed kradzieżą, konserwacja i naprawa sprzętu na własny koszt;
 - g) zabezpieczanie instalacji i urządzeń wodnokanalizacyjnych (w okresie zimowym) do kolejnego sezonu;
 - h) 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;
 - i) zawarcie we własnym zakresie umów o dostawę energii elektrycznej, wody i innych mediów;
 - j) 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;
 - k) stosowanie przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych;
 - l) opracowanie regulaminu kompleksu wymagającego akceptacji Burmistrza Miasta Cieszyna;
 - m) zapewnienie we własnym zakresie organizacji imprez rekreacyjno - sportowo – kulturalnych, (program imprez będzie zamieszczany na stronach internetowych Gminy Cieszyn);
 - n) całoroczne zabezpieczanie budynków i budowli przed dewastacją;
 - o) 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;
 - p) umożliwienie korzystania z toalet znajdujących się w części restauracyjnej osobom nie korzystającym z usług kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego;
 - q) prowadzenie książki obiektu budowlanego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 z późn. zm.);
 - r) ubezpieczenie się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności (ubezpieczenie to powinno obejmować szkody spowodowane przez drzewostan znajdujący się na dzierżawionym terenie) 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:
- a) wstąpienia do Spółki Wodnej dla utrzymywania Młynówki Cieszyńskiej lub podpisania stosownej umowy z Zarządem Spółki określającej zakres i zasady korzystania z zalewu kajakowego;
 - b) świadczenia usług wypożyczalni na zalewie kajakowym (z wykorzystaniem wybudowanego pomostu i przekazanego przez Wydierżawiającą sprzętu wodnego);
 - c) określenia regulaminu korzystania z zalewu kajakowego oraz oznakowanie i umieszczenie go w widocznym miejscu w uzgodnieniu ze Spółką Wodną;
 - d) 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.;

- e) bieżącego utrzymywania we właściwym stanie technicznym urządzeń służy spustowej zalewu;
- f) bieżącego utrzymywania we właściwym stanie pomostu;
- g) bieżącego utrzymywania we właściwym stanie brzegów zalewu w zakresie:
 - o przycinania faszyny umacniającej brzegi nie rzadziej niż jeden raz w sezonie wegetacyjnym,
 - o bieżącego usuwania gałęzi i nanosów;
 - o bieżącego sprzątnięcia i usuwania odpadów stałych;
 - o regularnego (nie mniej niż trzykrotnego w ciągu sezonu wegetacyjnego) wykaszania trawników i innego rodzaju roślin zielonych z wyłączeniem roślinności brzegowej stanowiącej nasadzenia ozdobne,
- h) bieżącego utrzymania drożności przepływu w korycie kanału ulgi Młynówki Cieszyńskiej na odcinku od wlotu do rurociągu małej elektrowni wodnej do zalewu, w zakresie:
 - o usuwania gałęzi i konarów;
 - o usuwania innych odpadów stałych;
 - o usuwania nanosów;
- i) 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 Wydierżawiającej regulaminy, o których mowa w § 6 ust. 1 lit. 1 i ust. 2 lit.c w terminie do 30 czerwca 2012 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 poinformować Wydierżawiającą 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”.

§ 9

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.)

§ 10

1. Wyzierzawiająca zastrzega sobie możliwość wglądu do umowy zawartej przez Dzierżawcę z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem nieczystości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się przedkładać Wyzierzawiającej do wglądu umowy ubezpieczenia dzierzawionego 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 Wyzierzawiająca, Wyzierzawiająca będzie mogła zawrzeć umowę ubezpieczenia mienia będącego przedmiotem umowy dzierzawy na koszt Dzierżawcy.

§ 11

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

§ 12

1. W przypadku rozwiązania umowy dzierzawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierzawy w takim stanie, w jakim powinien się on znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierzawy.
2. W przypadkach doprowadzenia do zachwaszczenia dzierzawionego gruntu Wyzierzawiająca zleci odchwaszczenie gruntu na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić Wyzierzawiająca o wszelkich zmianach dotyczących jego miejsca zamieszkania lub siedziby oraz osób uprawnionych do reprezentacji Dzierżawcy.

§ 13

Po zakończeniu umowy dzierzawy przekazanie przedmiotu dzierzawy Wyzierzawiającej nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego przez strony umowy.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

Dzierżawca

Wydierzawiająca

.....

.....