

KANCELARIA GOSPODARCZA  
SŁAWOMIR BIENERT

ul. Marniszarzewy 8/40, 44-335 Jastrzębie Zdrój  
tel./fax. +48 32/47 129 52 tel.kom. +48 602 179 968, e-mail [biernert@wp.pl](mailto:biernert@wp.pl)  
NIP: 633-103-57-80, NIP VAT UE PL6331035780, REGON 24003450


Jastrzębie Zdrój 06 czerwca 2017 rok

<b>URZĄD MIEJSKI w Cieszynie</b>	
Wpł.	12. 06. 2017
Wysł.	Załatw.
L.dz.	zal.

GN - do realizacji  
2.6.17  
9.06.17

13466

13466



**BURMISTRZ MIASTA CIESZYN**  
Rynek 1  
43-400 Cieszyn

W związku z rozpisaniem przez Burmistrza Miasta Cieszyn **pisemnego przetargu nieograniczonego na prowadzenie w formie dzierżawy na czas nieoznaczony gminnego kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego z bazą noclegową położonego przy Al. Łyska 16 tzw. „Camping Olza”** będącego własnością Gminy Cieszyn , w skład którego wchodzi :

1. Gminny kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy tzw. „Camping Olza”, położony na działce nr 5/1 obr. 61 o po w. 1,5617 ha, obj. księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Cieszynie nr BB1C/00047760/4.
2. Część działki nr 7/1 obr. 61 obj. księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Cieszynie nr BB1C/00031246/0 o pow. 35 nr. Fragment przeznaczony do dzierżawy jest w części zabudowany kładką, która ogranicza powierzchnię zalewu kajakowego od górnego, niedostępnego dla kajakarzy, biegu kanału Młynówki i stanowi skrót dojścia z pobliskich parkingów' na teren „Camping Olza”,

po zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz wskazanymi w ogłoszeniu obowiązkami przyszłego dzierżawcy, opisanego w zdaniu poprzedzającym przedmiotu dzierżawy , zwracam się o udzielenie bliższej informacji wobec następujących warunków zamieszczonych w Państwa ogłoszeniu :

1. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem *„Oprócz czynszu dzierżawnego na Dzierżawcy będzie ciążył obowiązek opłacania od dzierżawionej nieruchomości podatku od nieruchomości wg stawek uchwalonych przez Radę Miasta Cieszyna zgodnie z art. 5 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.). Szczegółowy zakres dot. podatku od nieruchomości określają uchwały Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXVII/263/16 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia na rok 2017 wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urzędowy Woj. Śl. z 2016 r. poz. 6365) i nr XLIII/459/14 z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie wprowadzenia na terenie miasta Cieszyna zwolnień niektórych nieruchomości z podatku od nieruchomości (Dz. Urzędowy Woj. Śl. z 2014 poz. 3179).*

W związku z powyższym proszę o wskazanie wysokości rocznego podatku od nieruchomości jaki został określony dla przedmiotu przetargu , ewentualnie udostępnienie kopii decyzji w sprawie wysokości podatku od nieruchomości dla w/w nieruchomości . W związku z obowiązkiem realizowania celu publicznego przez przyszłego dzierżawcę prosimy o wskazanie warunków i wymogów w sprawie objęcia przedmiotu przetargu zwolnieniem z podatku od nieruchomości .

2. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem „Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia świadczeń na rzecz Spółki Wodnej dla utrzymania Młynówki Cieszyńskiej zgodnie z § 14 statutu Spółki.”

W związku z powyższym z uwagi na treść statutu spółki Wodnej dla utrzymania Młynówki Cieszyńskiej, w szczególności uregulowania § 15 pkt .2 Statutu tej Spółki, prosimy o określenie wysokości i rodzaju świadczeń należnych, z uwzględnieniem okoliczności, iż dzierżawa ma charakter długoletni, a wysokość i rodzaj świadczeń określa się od nowa, na każdy rok. Prosimy o podanie powyższej informacji z uwzględnieniem okoliczności, iż dyspozycja § 15 pkt .2 Statutu tej Spółki może prowadzić do zmiany warunków dzierżawy, oferty i warunków przetargu, w trakcie trwania umowy dzierżawy.

3. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem oferent dzierżawy składa „oświadczenie określające zobowiązanie oferenta do wystąpienia o nadanie obiektowi odpowiedniej kategorii campingu (od \* do \*\*\* gwiazdek);”

W związku z powyższym wobec treści i wymogów Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, prosimy o informację obecnego stanu faktycznego i prawnego obiektu w rozumieniu cytowanego rozporządzenia, oraz informację stanu technicznego o prawnego w zakresie przygotowania obiektu do nadania mu odpowiedniej kategorii campingu. Prosimy również o podanie rodzaju i wysokości niezbędnych nakładów rzeczowych oraz wysokość nakładów finansowych koniecznych do poniesienia, aby obiekt spełniał wymogi nadania odpowiedniej kategorii campingu zgodnie z przepisami przywołanego rozporządzenia Ministra Sportu z dnia 16 listopada 2011 roku.

3. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem oferent dzierżawy winien określić „deklarowaną wysokość nakładów na ulepszenia przedmiotu dzierżawy (przy zachowaniu funkcji campingu) wynikającą z przedłożonej koncepcji zagospodarowania nieruchomości;”

W związku z powyższym z uwagi, iż przedmiot przetargu nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego i żaden akt prawa miejscowego nie określa dla tego terenu funkcji przeznaczenia zarówno dopuszczalnej i zabronionej, prosimy o wskazanie jakimi kryteriami należy się kierować przy definiowaniu pojęcia ulepszenia przedmiotu dzierżawy dla tej nieruchomości. Bak znajomości kryteriów nie pozwala określić jakie ulepszenia przedmiotu dzierżawy są dopuszczalne lub możliwe, co nie pozwala również określić wysokości nakładów finansowych.

4. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem oferent winien przedłożyć „programowo-przestrzenną koncepcję zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w ogłoszeniu o przetargu i terminie rozpoczęcia działalności **przy zachowaniu funkcji campingu** z podaniem: wielkości nakładów planowanych do poniesienia na nieruchomość, sposobu dokonywania nakładów (z podaniem źródła środków na ten cel, tj. czy są to środki własne czy kredyt), zakresu prac zwiększających funkcjonalność obiektów, czasu realizacji przedsięwzięcia.”

W związku z powyższym z uwagi, iż przedmiot przetargu nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego i żaden akt prawa miejscowego nie określa dla tego terenu funkcji przeznaczenia zarówno dopuszczalnej i zabronionej, prosimy o wskazanie jakimi kryteriami należy się kierować przy opracowaniu programowo-przestrzenną koncepcji zagospodarowania nieruchomości. Bak znajomości kryteriów nie pozwala określić kierunków takiego opracowania oraz granic dopuszczalnych przepisami prawa.

5. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem oferent winien wskazać „ *sposób zabezpieczenia należności dzierżawcy względem wydierżawiającej, związanych ze stosunkiem dzierżawy wybrany z poniższych: a. kaucja pieniężna, b. gwarancja ubezpieczeniowa.* ”

a) W związku z powyższym prosimy o podanie wzoru gwarancji ubezpieczeniowej o treści akceptowanej przez organizatora przetargu.


b) Prosimy również o przesłanie projektu umowy dzierżawy o której mowa w ogłoszeniu o przetargu.

6. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : „*niezwłoczne (nie później niż w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy dzierżawy) wystąpienie do Marszałka Województwa Śląskiego z wnioskiem o zaszeregowanie kompleksu gminnego jako campingu o zadeklarowanej przez oferenta kategorii, w tym uzupełnienie wyposażania niezbędnego do uzyskania ww. kategorii;*”

W związku z powyższym wobec treści i wymogów Rozporządzenia Ministra Sportu i Turystyki z dnia 16 listopada 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie , prosimy o informację obecnego stan faktycznego i prawnego obiektu w rozumieniu cytowanego

a) rozporządzenia , oraz informację stanu technicznego o prawnego w zakresie

b) przygotowania obiektu do nadania mu odpowiedniej kategorii campingu . Prosimy również o podanie rodzaju i wysokości niezbędnych nakładów rzeczowych ora wysokość nakładów finansowych koniecznych do poniesienia, aby obiekt spełniał wymogi nadania odpowiedniej kategorii campingu zgodnie z przepisami przywołanego rozporządzenia Ministra Sportu z dnia 16 listopada 2011 roku .

✓  Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : „*zabezpieczanie instalacji i urządzeń wodnokanalizacyjnych (w okresie zimowym) do kolejnego sezonu (dot. budynku nr 4);*”

W związku z powyższym prosimy o doprecyzowanie wymaganego sposobu zabezpieczenia opisanego w zdaniu poprzedzającym .

8. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : „*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 zeschniętych liści w okresie jesiennym;*”

a) W związku z powyższym prosimy o informację czy wykonano inwentaryzację istniejącego drzewostanu i krzewostanu na przedmiocie dzierżawy , z uwzględnieniem ich stanu zdrowia . Ponadto prosimy o doprecyzowanie i zdefiniowanie pojęcia utrzymanie terenów zieleni oraz określenia i uszczegółowienie zakresu wymaganych prac .

b) 9. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi „*utrzymanie czystości na całym dzierżawionym terenie łącznie z pomieszczeniami na nim się znajdującymi oraz zieleńcami i poboczami drogi dojazdowej od strony Al. Łyska (utrzymanie drogi wewnętrznej od krawędzi jezdni stanowiącej fragment działki nr 5/2 obr. 61. będącej dojazdem do kompleksu od strony Al. Łyska, na odcinku około 160 m, tj. od skrzyżowania z Al. Łyska do końca ogrodzenia kompleksu), sprzątanie terenu i opróżnianie pojemników na śmieci z*

częstością zapewniającą utrzymanie czystości i estetyki, ze szczególnym uwzględnieniem dni wolnych od pracy;"

- a) W związku z powyższym prosimy o wskazanie w/w obszaru na mapie w celu dokładnego określenia granic terenu utrzymania czystości . Prosimy również miasto o doprecyzowanie i wskazania kryteriów definicji pojęcia estetyki oraz wskazanie możliwości zatrudnienia pracowników w dni ustawowo wolne od pracy
- b)
- c)

10. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : „*opracowanie regulaminu kompleksu wymagającego akceptacji Burmistrza Miasta Cieszyna;*”

W związku z powyższym prosimy o wskazanie kryteriów uwarunkowań oraz wymogów stawianych takiemu regulaminowi przez Burmistrza Miasta Cieszyna .

Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: „*zapewnienie we własnym zakresie organizacji imprez rekreacyjno - sportowo - kulturalnych, (program imprez będzie zamieszczany na stronach internetowych Gminy Cieszyn);*”

- a) W związku z powyższym zobowiązaniem dzierżawcy do realizacji celu publicznego, prosimy o informację czy istnieje możliwość partycypowania w kosztach organizacji takich imprez przez Gminę Cieszyn oraz wspieranie organizatora w zakresie
- b) bezpieczeństwa i porządku podczas imprezy .

Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : „*utrzymywanie kładki nad zalewem jako ogólnodostępnej;*”

W związku z powyższym zobowiązaniem prosimy doprecyzowanie pojęcia „utrzymanie kładki” i wskazania kryteriów definicji tego pojęcia

Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: *umożliwienie korzystania z toalet znajdujących się w części restauracyjnej osobom nie korzystającym z usług kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego;*

- a) W związku z powyższym prosimy o informację czy powyższe zobowiązanie może zostać realizowane poprzez inny system toalet (wolnostojących ) typu Toy- Toy. Usytuowanych poza częścią restauracyjną . Prosimy również o informację w zakresie ustanowienia odpłatnego korzystania z toalet znajdujących się w części restauracyjnej osobom nie
- b) korzystającym z usług kompleksu rekreacyjno -wypoczynkowego;

14. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi : *wstąpienia do Spółki Wodnej dla utrzymywania Młynówki Cieszyńskiej lub podpisania stosownej umowy z Zarządem Spółki określającej zakres i zasady korzystania z zalewu kajakowego;*

W związku z powyższym prosimy o informację określającą zakresu i zasady korzystania z zalewu kajakowego .

Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: *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.;*

W związku z powyższym prosimy o udostępnienie treści Instrukcji gospodarowania wodą stanowiącą załącznik do decyzji Starosty Cieszyńskiego o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego znak WS.W6223-00100/09/10 z dnia 8 kwietnia 2010 r.;

16. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: *bieżącego utrzymywania we właściwym stanie technicznym urządzeń śluzy spustowej zalewu;*

W związku z powyższym prosimy o definicję pojęcia „właściwego stanu technicznego” urządzeń śluzy spustowej i określenia zakresu prac do wykonania celem prawidłowego wykonania tego zobowiązania

17. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: *bieżącego utrzymywania we właściwym stanie pomostu; bieżącego utrzymywania we właściwym stanie brzegów zalewu w zakresie:*

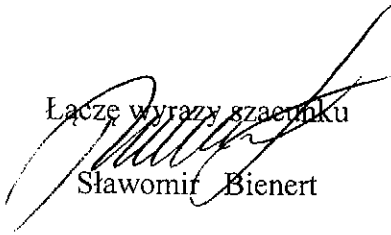
W związku z powyższym prosimy o definicję i doprecyzowanie pojęcia „właściwego stanu pomostu oraz właściwego stanu brzegów zalewu i określenia zakresu prac do wykonania celem prawidłowego wykonania tego zobowiązania

18. Zgodnie z przywołanym ogłoszeniem do obowiązków przyszłego dzierżawcy będzie należeć między innymi: *bieżącego utrzymania drożności przepływu w korycie kanału ulgi Młynówki Cieszyńskiej na odcinku od wlotu do rurociągu małej elektrowni wodnej do zalewu, w zakresie: usuwania gałęzi i konarów, usuwania innych odpadów stałych, usuwania nanosów; zgłaszania uwag i informacji Zarządowi Spółki Wodnej dotyczących utrzymania zalewu i koryta ulgi Młynówki Cieszyńskiej.*

W związku z powyższym zobowiązaniem po zapoznaniu się z załącznikami graficznymi do ogłoszenia prezentującymi topografię terenu, prosimy o informację czy w/w odcinek cieku wodnego nie znajduje się poza obszarem terenu przyszłej dzierżawy.

W uzasadnieniu prośby o udzielenie informacji w w/w zakresie pragnę wskazać, iż uzyskane dane pozwolą nam oszacować potrzebne środki finansowe na realizację dzierżawy zgodnie z wymogami i warunkami Burmistrza Miasta Cieszyn oraz przygotowanie oferty zgodnie z treścią ogłoszenia o przetargu.

Łączę wyrazy szacunku

  
Sławomir Bienert