

ZARZĄDZENIE NR 93/2017

BURMISTRZA CEDYNI

Z DNIA 10 sierpnia 2017 r.

w sprawie ustalenia stawki wywoławczej miesięcznego czynszu za dzierżawę nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata w pierwszym, nieograniczonym przetargu pisemnym

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948; z 2017 r. poz. 730, 935) zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie §3. ust. 1 Uchwały Nr XVIII/158/08 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 11 marca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 31 marca 2008 r. Nr 35, poz. 699) przyjmuje się stawkę wywoławczą miesięcznego czynszu za dzierżawę nieruchomości zabudowanej, oznaczonej nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położonej w obrębie 3 miasta Cedynia, przeznaczonej do dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata w pierwszym nieograniczonym przetargu pisemnym ustala się w wysokości: 288,00 zł netto + podatek VAT podczas realizacji inwestycji i 4.595,50 zł netto + podatek VAT podczas prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego.

2. Ustala się wadium w wysokości 930,00 zł.

3. Przyjmuje się Regulamin i warunki pierwszego nieograniczonego przetargu pisemnego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, oznaczonej nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położonej w obrębie 3 miasta Cedynia, zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Przeprowadzenie przetargu powierza się komisji przetargowej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Regulamin i warunki
pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości
zabudowanej, oznaczonej nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położonej w obrębie 3 miasta
Cedynia na place budowy podczas realizacji inwestycji a następnie prowadzenie
działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego**

I. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana, oznaczona nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położona w obrębie 3 miasta Cedynia, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Cedynia pod tereny zabudowy obsługi ruchu turystycznego, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, z towarzyszeniem:
 - a) komunikacji samochodowej w zakresie niezbędnym zapewnieniu miejsc parkingowych dla użytkowników,
 - b) mieszkań służbowych dla potrzeb władającego,
 - c) nieuciążliwych usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - d) zieleni.
2. Dla przedmiotowego terenu podjęta została Uchwała nr IX/72/2015 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 13 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Cedynia.
3. Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW SZ1Y/00039710/8.

II. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Okres dzierżawy: **20 lat**

2. Wymagany minimalny zakres działalności prowadzonej przez Dzierżawcę oraz obowiązki Dzierżawcy:

- 1) przystosowanie we własnym zakresie nieruchomości do rozpoczęcia prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) ponoszenie wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy;
- 3) prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wymaganym zakresie;
- 4) uiszczanie należnych podatków od nieruchomości oraz innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy;
- 5) utrzymanie wszystkich obiektów budowlanych, które znajdują się lub znajdą się na nieruchomości wymienionej w cz. I w należyłym stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem, a w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz.290 ze zm.).
- 6) przystosowanie we własnym zakresie działki nr 38/1 obręb 2 miasta Cedynia (zaznaczonego szrafem w załączniku graficznym do niniejszego regulaminu) dla obsługi ruchu turystycznego, w terminie jednego roku od podpisania umowy dzierżawy i nieodpłatne udostępnianie go turystom oraz użytkownikom Ośrodka Rekreacyjno – Sportowego w Cedyni, w miesiącach od 1 maja do 31 sierpnia każdego roku w godzinach od godz. 10.00-21.00. Do obowiązków Dzierżawcy będzie również należało utrzymanie czystości i porządku na terenie wyznaczonym dla turystów, o którym mowa wcześniej, a także

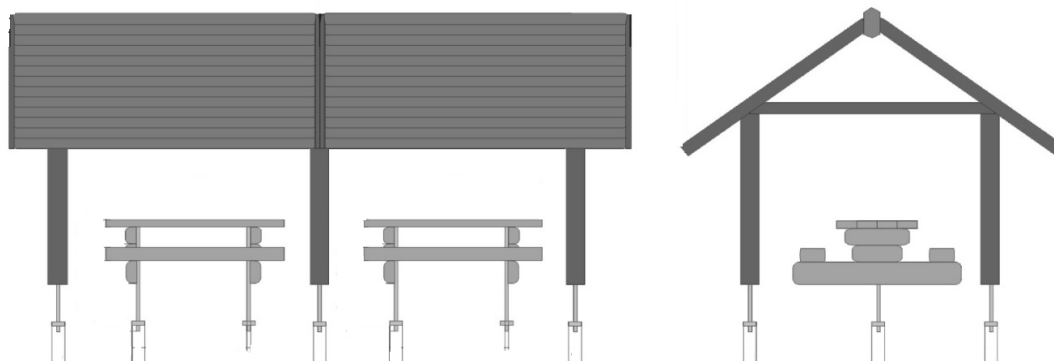
utrzymanie w należyтым stanie technicznym infrastruktury turystycznej powstałej w wyniku realizacji obowiązku, o którym mowa w niniejszym punkcie.

Przez przystosowanie terenu do obsługi ruchu turystycznego rozumie się wykonanie następujących zadań, w uzgodnionej z Gminą Cedynia lokalizacji:

- wydzielenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych, w tym również montaż stojaka dla 10 rowerów,

- budowa dwóch ogólnodostępnych wiat turystycznych, symetrycznych z dachem dwuspadowym w komplecie z ławo-stołem, wg następującej specyfikacji:

- a) wymiary wiaty 400 cm x 500 cm;
- b) dach wiaty symetryczny dwuspadowy z okapem wysuniętym poza linię zewnętrznych elementów wiaty (słupy nośne);
- c) 4 słupy nośne wiaty o średnicy od 12 cm do 18 cm; słupy nośne wykonane z drewna iglastego lub dębowego;
- d) poszycie drewniane, deski dębowe lub iglaste o szerokości 15cm i grubości 2,7cm, układane na zakładkę o głębokości zakładki 1 cm - 1,5 cm, wykończone deską;
- e) konstrukcja dachu krokwiowo-płatwiowa;
- f) długość po kalenicy 360 cm, szerokość od okapu lewego do okapu prawego 430 cm, wysokość w szczycie 290 cm
- g) ławo-stół wykonany z drewna dębowego lub iglastego (tarcica o grubości od 7 cm do 10 cm);
- h) długość stołu 200 cm;
- i) ławy przystosowane dla osób niepełnosprawnych: po jednej stronie stołu ława o długości 150 cm, po drugiej stronie stołu ława o długości 200 cm;
- j) wysokość części nadziemnej stołu nie mniejsza niż 75 cm, a nie większa niż 85 cm;
- k) wysokość ław nie mniejsza niż 40 cm i nie większa niż 50 cm;
- l) w celu uzyskania stabilnego posadowienia w gruncie wiat i kompletów (wiata + ławo-stół), do słupów nośnych należy zamocować kotwy stalowe wykonane z ceownika o wymiarach 60x40x3mm, długość kotew 150 cm (dla wiaty) i 110 cm (dla ławo-stołu), kotwy zamontowane do elementu wiaty / ławo-stołu za pomocą śrub zamkowych i zastosowania podkładek o grubości 1,5 mm – 2 mm, w taki sposób by ceownik był skierowany do wewnętrznej części elementu wiaty / ławo-stołu. W gruncie powinno znaleźć się min. 2/3 kotwy, przy czym odległość elementu drewnianego (słupa) od gruntu powinna wynosić 5 cm - 8 cm. Zamawiający wymaga łączenia słupów nośnych z kotwami stalowymi wykonanymi z ceownika w ilości od 2 do 4 łążeń. Kotwa w dolnej części powinna posiadać przyspawany element stalowy długości 10 cm, który w możliwie najwyższym stopniu utrudni wyciągnięcie wiaty / ławo-stołu z betonu;
- m) wiaty oraz komplety (wiata + ławo-stół) mocowane na stopach betonowych – klasa betonu minimum B20 w ilości minimum 75 kg na jedną kotwę;
- n) wiaty oraz komplety (wiata + ławo-stół) impregnowane ciśnieniowo lub zabezpieczone dwukrotnie bezbarwnym środkiem ochrony drewna, zabezpieczającym przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych oraz korozją mikrobiologiczną, posiadającym aktualne pozwolenie Ministra Zdrowia na obrót produktem biobójczym;
- o) poniżej przedstawiona rycina, przedstawia metodę montowania całego zestawu (wiata symetryczna plus ławo-stół) oraz elementów odpowiedzialnych za ich posadowienie na gruncie.



- urządzenie terenów zieleni, mających na celu poprawę wizerunku oraz estetykę miasta.

III. UDZIAŁ W POSTĘPOWANIU

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi posiadające zdolność prawną oraz osoby prawne, pod warunkiem złożenia oferty i wniesienia wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z pkt 1 cz. III Regulaminu, do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne, jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi posiadającymi zdolność prawną i osoby prawne niezależające z płatnościami wobec Gminy Cedynia, Urzędu Skarbowego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
3. Na ofercie, który wygra przetarg ciążyć będzie obowiązek uzyskania wszelkich stosownych pozwoleń związanych z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością.
4. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w cz. I oraz Regulaminem i warunkami przetargu, w których szczegółowo określono sposób przygotowania oferty.

IV. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

1. Oferty składane są w formie pisemnej w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wyzierżawiający nie wyraża zgody na składanie ofert częściowych.
3. Oferta musi zawierać wszystkie dokumenty (oryginały lub czytelne kserokopie), wskazane w cz. V „Wymagana zawartość oferty”.
4. Kserokopie dokumentów muszą zostać potwierdzone „za zgodność z oryginałem” przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.

V. WYMAGANA ZAWARTOŚĆ OFERTY

1. Oferta powinna zawierać:
 - 1) wypełniony formularz ofertowy:
 - a) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmy) i siedzibę oferenta,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oferowane procentowe zwiększenie wartości netto czynszu dzierżawnego na etapie realizacji inwestycji oraz podczas prowadzenia działalności (jedna wartość procentowa dla obydwu wartości czynszu),
 - d) termin zakończenia realizacji inwestycji (liczba miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy);
 - 2) dołączony dowód wpłacenia wadium,

3) aktualny na dzień składania oferty wypis z właściwego rejestru:

- a) dla spółek prawa handlowego oraz innych osób prawnych, aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego, stwierdzający profil prowadzonej działalności gospodarczej, wskazujący osobę uprawnioną do dokonywania czynności prawnych w imieniu oferenta oraz wysokość kapitału zakładowego i wysokość wpłaconych udziałów potwierdzający, że wobec oferenta nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe i likwidacyjne,
- b) dla osób fizycznych, aktualny wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, potwierdzający że wobec oferenta nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe;

2. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie, w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Kopertę należy opisać następująco: „Urząd Miejski w Cedyni, Plac Wolności 1, 74-520 Cedynia, oferta w pierwszym pisemnym przetargu nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, oznaczonej nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położonej w obrębie 3 miasta Cedynia”, **nie otwierać przed dniem 20.09.2017 r.**

VI. WADIUM

1. **Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest w terminie do dnia 15.09.2017 r. wpłacić wadium w wysokości 930,00 zł** (słownie: dziewięćset trzydzieści złotych 00/100 gr), przelewem lub wpłatą na konto Urzędu Miejskiego w Cedyni - BS Chojna o/ Cedynia Nr 88 9370 1017 0100 0185 2001 0003, z zaznaczeniem celu wpłaty „Przetarg na dzierżawę dz. nr 38/1 obręb 3 miasta Cedynia”. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Miejskiego w Cedyni.

2. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu umownego.

3. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone nie później niż przed upływem trzech dni od dnia odpowiednio: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

4. Wadium przepada na rzecz Gminy Cedynia w razie uchylania się od zawarcia umowy przez oferenta, który wygrał przetarg.

VII. OCENA OFERT

1. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

1) **Część jawna przetargu** odbywa się w obecności oferentów w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. W tej części przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując oferentom informacje o przedmiocie i warunkach dzierżawy, o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Komisja przetargowa:

- a) podaje liczbę ofert zakwalifikowanych do przetargu,
- b) sprawdza kompletność złożonych ofert,
- c) przyjmuje ewentualne wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
- d) weryfikuje oferty i ogłasza, które z nich zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu,
- e) zawiadamia oferentów o miejscu i terminie części niejawnej przetargu,
- f) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu,
- g) odmawia zakwalifikowania przyjęcia oferty do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - nie odpowiada ona warunkom przetargu,
 - została złożona po wyznaczonym terminie,
 - jest niekompletna,
 - do oferty nie dołączono kopii dowodu wniesienia wadium,
 - jest nieczytelna lub budzi wątpliwość, co do treści.

2) **W części niejawniej** komisja przetargowa :

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert wybierając najkorzystniejszą, lub stwierdza, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert,
- b) przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się następującymi kryteriami:

KRYTERIUM	WAGA	PRZYKŁADOWE WYLICZENIE
oferowane procentowe zwiększenie stawki wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego netto na etapie realizacji inwestycji oraz podczas prowadzenia działalności (jedna wartość procentowa dla obydwu wartości czynszu)	90%	$\frac{\text{wartość badana}}{\text{wartość max.}} \times 90\% \times 100 = \dots \text{ pkt}$
termin zakończenia realizacji inwestycji (liczba miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy)	10%	$\frac{\text{okres najkorzystniejszy}^*}{\text{okres badany}} \times 10\% \times 100 = \dots \text{ pkt}$

**okres najkrótszy*

- c) w przypadku złożenia ofert równorzędnych, stanowiących oferty najkorzystniejsze, komisja przetargowa organizuje przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty, zawiadamiając ich o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert,
- d) w dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne propozycje będące podstawą wyboru oferty dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postępień.

2. Postępowanie przetargowe kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający niedokonanie wyboru, bez wskazania przyczyn.

3. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość odwołania przetargu. Rozstrzygnięcie to jest ostateczne.

4. Organizator przetargu ma prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

5. Przewodniczący Komisji w terminie nie dłuższym niż 3 dni od zamknięcia przetargu (podpisania protokołu) informuje pisemnie oferentów o jego rozstrzygnięciu.

VII. ZAWARCIE UMOWY

Wybrany oferent zobowiązany jest przybyć do siedziby Wydierżawiającego w terminie i miejscu wskazanym w piśmie akceptującym wybór oferty, w celu podpisania umowy dzierżawy.

IX. INNE POSTANOWIENIA

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

2. Aktualizacja obydwu czynszów ustalonych podczas przetargu odbywać się będzie raz w roku. Podstawą aktualizacji będzie wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów, ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w terminie do dnia 30 listopada każdego roku. Zaktualizowane stawki czynszu będą obowiązywały od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym został ogłoszony komunikat. W przypadku kiedy wskaźnik będzie miał wartość ujemną aktualizacji nie dokonuje się.

3. Stawka wywoławcza – miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi:

a) 288,00 zł netto do czasu rozpoczęcia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego + podatek VAT

b) 4.595,50 zł netto + podatek VAT podczas prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego.

4. Dodatkowych wyjaśnień udzielają pracownicy Urzędu Miejskiego w Cedyń Referat Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, tel. /091/ 431 78 06 w godzinach pracy Urzędu Miejskiego w Cedyń /pn. 8.00-16.00, wt.- pt. 7.30-15.30/.

Załączniki:

1. załącznik graficzny
2. formularz ofertowy
3. projekt umowy dzierżawy



.....
(imię i nazwisko/nazwa firmy)

.....
(miejsce i data sporządzenia oferty)

.....
(adres)

.....
(NIP, PESEL, REGON)

FORMULARZ OFERTOWY

A. DANE OFERENTA:

1. Pełna nazwa.....

2. Adres:.....

nr telefonunr faxu:

B. PRZEDMIOT OFERTY:

Dzierżawa nieruchomości zabudowanej, oznaczonej nr dz. 38/1 o pow. 2880 m², położonej w obrębie 3 miasta Cedynia na placu budowy podczas realizacji inwestycji a następnie prowadzenie działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego

C. WARTOŚĆ OFERTY:

1. Oferuję procentowe zwiększenie ceny wywoławczej miesięcznego czynszu dzierżawnego netto na etapie realizacji inwestycji oraz podczas prowadzenia działalności (jedna wartość procentowa dla obydwu wartości czynszu) -%.

(słownie:.....),

2. Oferuję zakończenie realizacji inwestycji w terminie miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

Niniejszym oświadczam:

1. Nie zalegam z płatnościami wobec Gminy Cedynia, Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
2. Zapoznałem się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy stanowiącego przedmiot przetargu,
3. Poznałem i akceptuję warunki przeprowadzenia przetargu, określone w „Regulaminie i warunkach przetargu” oraz „Ogłoszeniu przetargowym”.

D. Akceptuję bez zastrzeżeń projekt umowy stanowiący załącznik nr 3 do „Regulaminu i warunków przetargu” i zobowiązuję się, w przypadku wyboru mojej oferty, do zawarcia umowy na warunkach, w miejscu i terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

E. W przypadku nie wybrania mojej oferty proszę o zwrot wadium na rachunek bankowy nr

.....
/podpis i pieczętka osoby uprawnionej do reprezentowania firmy/

UMOWA DZIERŻAWY
GNR - MG-...../2017

zawarta w dniu 2017 r. pomiędzy:

Gminą Cedynia reprezentowaną przez
Burmistrza Cedyni mgr Gabrielę Kotowicz,
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

..... prowadzącym działalność pod nazwą,
....., NIP,
REGON, który podaje adres do korespondencji
.....,
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość zabudowaną będącą własnością Gminy Cedynia, położoną w obrębie 3 miasta Cedynia, zapisaną w ewidencji gruntów jako działka nr 38/1 o powierzchni 2880 mkw, oznaczoną w załączniku do niniejszej umowy (Bi), z przeznaczeniem na place budowy podczas realizacji inwestycji a następnie prowadzenie działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego określonego w §3.

§ 2.

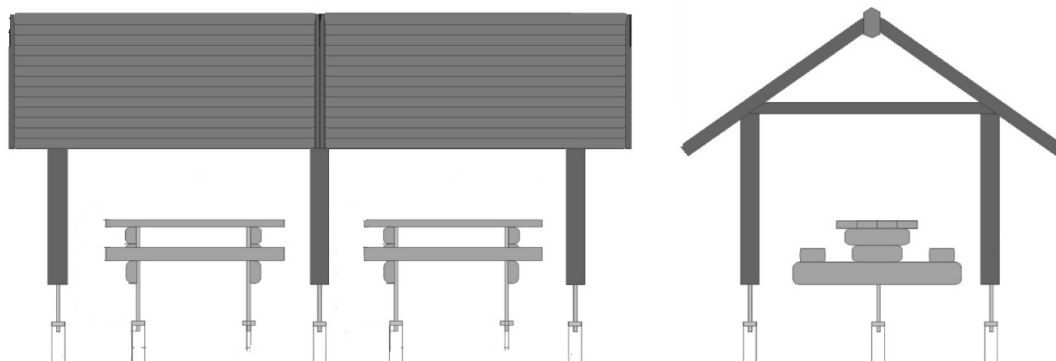
1. Strony zawierają umowę na okres 20 lat od dnia**2017 r.** do dnia**2037 r.**, po upływie którego umowa wygasa bez potrzeby jej odrębnego wypowiedzenia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) przystosowania we własnym zakresie nieruchomości do rozpoczęcia prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, zgodnie z ofertą przetargową złożoną w przetargu na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, o której mowa w §1. W terminie wskazanym w ofercie Dzierżawca winien okazać Wydierżawiającemu ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie całego obiektu;
- 2) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy;
- 3) prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wymaganym zakresie;
- 4) uiszczania należnych podatków od nieruchomości oraz innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy;
- 5) utrzymania wszystkich obiektów budowlanych, które znajdują się lub znajdują się na przedmiocie dzierżawy w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem, a w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz.290 ze zm.);
- 6) przystosowanie we własnym zakresie działki nr 38/1 obręb 2 miasta Cedynia (zaznaczonego szrafem w załączniku graficznym do niniejszej umowy) dla obsługi ruchu turystycznego, w terminie jednego roku od podpisania umowy dzierżawy i nieodpłatne udostępnianie go turystom oraz użytkownikom Ośrodka Rekreacyjno – Sportowego w Cedyni, w miesiącach od 1 maja do 31 sierpnia każdego roku w godzinach od 10.00-21.00. Do obowiązków Dzierżawcy będzie również należało utrzymanie czystości i porządku na terenie wyznaczonym dla turystów, o którym mowa wcześniej, a także utrzymanie w należyтым stanie technicznym infrastruktury turystycznej powstałej w wyniku realizacji obowiązku, o którym mowa w niniejszym punkcie.

Przez przystosowanie terenu do obsługi ruchu turystycznego rozumie się wykonanie następujących zadań, w uzgodnionej z Gminą Cedynia lokalizacji:

- wydzielenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych, w tym również montaż stojaka dla 10 rowerów,
- budowa dwóch ogólnodostępnych wiat turystycznych, symetrycznych z dachem dwuspadowym w komplecie z ławo-stołem, wg następującej specyfikacji:
 - a) wymiary wiaty 400 cm x 500 cm;
 - b) dach wiaty symetryczny dwuspadowy z okapem wysuniętym poza linię zewnętrznych elementów wiaty (słupy nośne);
 - c) 4 słupy nośne wiaty o średnicy od 12 cm do 18 cm; słupy nośne wykonane z drewna iglastego lub dębowego;
 - d) poszycie drewniane, deski dębowe lub iglaste o szerokości 15cm i grubości 2,7cm, układane na zakładkę o głębokości zakładki 1 cm - 1,5 cm, wykończone deską;
 - e) konstrukcja dachu krokwiowo-płatwiowa;
 - f) długość po kalenicy 360 cm, szerokość od okapu lewego do okapu prawego 430 cm, wysokość w szczycie 290 cm
 - g) ławo-stół wykonany z drewna dębowego lub iglastego (tarcica o grubości od 7 cm do 10 cm);
 - h) długość stołu 200 cm;
 - i) ławy przystosowane dla osób niepełnosprawnych: po jednej stronie stołu ława o długości 150 cm, po drugiej stronie stołu ława o długości 200 cm;
 - j) wysokość części nadziemnej stołu nie mniejsza niż 75 cm, a nie większa niż 85 cm;
 - k) wysokość ław nie mniejsza niż 40 cm i nie większa niż 50 cm;
 - l) w celu uzyskania stabilnego posadowienia w gruncie wiat i kompletów (wiata + ławo-stół), do słupów nośnych należy zamocować kotwy stalowe wykonane z ceownika o wymiarach 60x40x3mm, długość kotew 150 cm (dla wiaty) i 110 cm (dla ławo-stołu), kotwy zamontowane do elementu wiaty / ławo-stołu za pomocą śrub zamkowych i zastosowania podkładek o grubości 1,5 mm – 2 mm, w taki sposób by ceownik był skierowany do wewnętrznej części elementu wiaty / ławo-stołu. W gruncie powinno znaleźć się min. 2/3 kotwy, przy czym odległość elementu drewnianego (słupa) od gruntu powinna wynosić 5 cm - 8 cm. Zamawiający wymaga łączenia słupów nośnych z kotwami stalowymi wykonanymi z ceownika w ilości od 2 do 4 łączy. Kotwa w dolnej części powinna posiadać przyspawany element stalowy długości 10 cm, który w możliwie najwyższym stopniu utrudni wyciągnięcie wiaty / ławo-stołu z betonu;
 - m) wiaty oraz komplety (wiata + ławo-stół) mocowane na stopach betonowych – klasa betonu minimum B20 w ilości minimum 75 kg na jedną kotwę;
 - n) wiaty oraz komplety (wiata + ławo-stół) impregnowane ciśnieniowo lub zabezpieczone dwukrotnie bezbarwnym środkiem ochrony drewna, zabezpieczającym przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych oraz korozją mikrobiologiczną, posiadającym aktualne pozwolenie Ministra Zdrowia na obrót produktem biobójczym;
 - o) poniżej przedstawiona rycina, przedstawia metodę montowania całego zestawu (wiata symetryczna plus ławo-stół) oraz elementów odpowiedzialnych za ich posadowienie na gruncie.



- urządzenie terenów zieleni, mających na celu poprawę wizerunku oraz estetykę miasta.

7) realizacji warunków przedstawionych w ofercie złożonej w przetargu na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, o której mowa w §1.

§ 3.

1. Strony zgodnie ustalają, że czynsz dzierżawny płatny będzie (zgodnie z ofertą złożoną w dniu.....):

1) za nieruchomość zabudowaną, opisaną w §1 niniejszej umowy, do czasu rozpoczęcia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, w wysokości :

..... zł netto + 23% VAT zł = zł brutto,
do dnia 20-go każdego miesiąca za tenże miesiąc po uprzednim dostarczeniu Dzierżawcy faktury VAT;

2) za nieruchomość zabudowaną opisaną w §1 podczas prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, w wysokości:

..... zł netto + 23% VAT zł = zł brutto,
do dnia 20-go każdego miesiąca za tenże miesiąc po uprzednim dostarczeniu Dzierżawcy faktury VAT.

2. W przypadku zwiększenia powierzchni działki zabudowanej budynkami związanymi z obsługą ruchu turystycznego (powierzchnia zabudowy, która będzie wynikała z inwentaryzacji powykonawczej), czynsz dzierżawny zostanie proporcjonalnie zwiększony. Powierzchnia zabudowy w momencie zawarcia umowy wynosi 455 mkw.

3. Wyzierżawiający może wprowadzić inną wysokość czynszu dzierżawnego w czasie trwania umowy, w przypadku korzystania przez Dzierżawcę z gruntu w sposób inny niż określa niniejsza umowa. Zmiana wysokości czynszu dotyczyć może powierzchni działki przeznaczonej na inną niż określona w umowie działalność, która zostanie określona po dokonaniu oględzin w terenie. Zmienioną stawkę czynszu określi Wyzierżawiający, o czym zawiadomi pisemnie Dzierżawcę.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3, zmiana wysokości czynszu dzierżawnego następować będzie przez pisemne, pod rygorem nieważności, oświadczenie Wyzierżawiającego i nie wymaga dla swej skuteczności zmiany umowy. Jeżeli Dzierżawca nie wyraża zgody na nową stawkę czynszu, może w terminie 14 dni od daty zawiadomienia o nowej stawce czynszu, rozwiązać umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia, poprzez oświadczenie złożone na piśmie pod rygorem nieważności. Do czasu rozwiązania umowy obowiązuje nowa stawka czynszu.

5. Czynsz płatny jest przelewem na konto BS Cedynia Nr 18-9370-1017-0100-0185-2001-0002. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Dzierżawca ma obowiązek zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie. Za datę zapłaty czynszu uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Urzędu Miejskiego w Cedyni.

6. Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca będzie uiszczał podatki oraz wszelkie inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, szczegółowo określonego w §1 niniejszej umowy.

§ 4.

Dzierżawca w każdym czasie i bezwarunkowo umożliwi przedstawicielom Wydierżawiającego dokonanie kontroli sposobu użytkowania dzierżawionego terenu. Dzierżawca zobowiązuje się zachować czystość i porządek na dzierżawionym terenie.

§ 5.

Dzierżawca wykonywać będzie swoje prawa wynikające z tej umowy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Jakakolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części wymaga uzyskania przez Dzierżawcę, pod rygorem nieważności, pisemnej zgody Wydierżawiającego, w której każdorazowo określony będzie sposób i zakres zmian.

W wypadku naruszenia przez Dzierżawcę jego obowiązków określonych w dwóch zdaniach poprzedzających, co stanowić będzie naruszenie istotnych postanowień umowy, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 6.

1. Lokalizacja wszelkich nowych obiektów na dzierżawionym terenie wymaga od Dzierżawcy uzyskania uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego, w której to zgodzie określony zostanie obiekt i sposób jego lokalizacji – zgodnie z gospodarką przestrzenną gminy.

2. Przy lokalizacji obiektów na dzierżawionym terenie, Dzierżawca będzie bezwzględnie przestrzegał prawodawstwa polskiego w wymaganym zakresie - a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz.290 ze zm.).

3. Dzierżawca, w terminie 60 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, przedłoży Wydierżawiającemu w celu zatwierdzenia, zakres prac planowanych do wykonania wraz z harmonogramem ich prowadzenia. W przypadku braku zatwierdzenia przez Wydierżawiającego przedłożonego zakresu prac i harmonogramu, Dzierżawca w ciągu 30 dni przedłoży nowe dokumenty uwzględniające uwagi Wydierżawiającego.

4. W przypadku konieczności dokonania jakiegokolwiek wycinki drzew lub krzewów, Dzierżawca zobowiązany będzie do jej wykonania na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu stosownych zezwoleń w trybie obowiązujących przepisów.

§ 7.

Na każde żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca bezwarunkowo zapewni dostęp odpowiednim służbom do urządzeń technicznych znajdujących się na przedmiotowej działce.

§ 8.

1. Wydzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym również w przypadku:

- a) dłuższego niż 7- dniowe opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego, płatnego w terminie określonym w §3 pkt 1 niniejszej umowy; po uprzednim wezwaniu do uregulowania zaległego czynszu i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie dłuższego niż 14 dni;
- b) korzystania z działki niezgodnie z warunkami umowy; w szczególności:
 - opóźnienia w zapłacie należności publicznoprawnych;
 - niewykonania przez Dzierżawcę obowiązków w przedmiocie przystosowania we własnym zakresie nieruchomości do rozpoczęcia prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, zgodnie z ofertą przetargowa złożoną w przetargu na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, o której mowa w §1;
 - korzystania przez Dzierżawcę, bez zgody Wydzierżawiającego, z nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 umowy dzierżawy, tj. z przeznaczeniem pod działalność usługową związaną z obsługą ruchu turystycznego, pod warunkiem wcześniejszego wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego terminu do wykonania obowiązków lub zaniechania naruszeń nie krótszego niż 14 dni i bezskutecznego upływu tego terminu,
 - nieprzedłożenia polisy ubezpieczeniowej zgodnie z treścią § 13 niniejszej umowy,
 - niewywiązania kaucji gwarancyjnej, zgodnie z treścią § 12 niniejszej umowy,
 - niewykonania obowiązku przedstawienia do zatwierdzenia zakresu prac wraz z harmonogramem albo niewykonanie prac zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego.

§ 9.

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Dzierżawca nie będzie domagał się od Wydzierżawiającego zwrotu wartości nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy lub ich wydania w naturze.

2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, jednak w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem używania przedmiotu dzierżawy, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.

§ 10.

1. Dzierżawca bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydzierżawiającego nie może przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

2. Wniosek o wyrażenie zgody na przelanie w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej, musi wskazywać konkretny podmiot, na rzecz którego przelanie tych uprawnień nastąpi oraz charakter prowadzonej przez niego działalności.

§ 11.

1. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci właścicielowi działki za każdy miesiąc bezumownego korzystania, odszkodowanie stanowiące równowartość pięciokrotnego czynszu dzierżawnego, płatne 14 dni od daty wezwania do zapłaty.

2. Przez „bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy” strony rozumieją niewydanie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po terminie rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub z zachowanym terminem wypowiedzenia lub po jej wygaśnięciu.

§12.

1. W celu zabezpieczenia pokrycia zobowiązań wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego kwotę stanowiącą 2-krotność ustalonego w § 3 ust. 1 pkt 2 niniejszej umowy czynszu dzierżawnego brutto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję gwarancyjną w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy dzierżawy. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

3. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia ustania niniejszej umowy. Wydierżawiającemu przysługuje prawo potrącenia z kaucji należności wynikających z niniejszej umowy.

§13.

1. Wydierżawiający nie ubezpiecza mienia będącego przedmiotem niniejszej umowy i nie ponosi za nie odpowiedzialności.

2. Dzierżawca w czasie trwania umowy jest zobowiązany do ubezpieczenia wydierżawianej nieruchomości od zdarzeń losowych, w tym kradzieży.

3. Dzierżawca, w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy przedłoży Wydierżawiającemu polisę ubezpieczeniową, celem udokumentowania wywiązania się z obowiązku nałożonego na Dzierżawcę, zgodnie z treścią §13 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wszelkie zmiany (z wyjątkiem zmian czynszu dzierżawnego, o których mowa w § 3 ust. 2) i uzupełnienia umowy będą miały formę pisemnych aneksów pod rygorem nieważności.

§ 15.

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Cedynia, dnia 2017 r.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Załącznik do umowy dzierżawy GNR-MG-...../2017
zawartej w dniu2017 r.

