

REGULAMIN I WARUNKI
pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości
komunalnej oznaczonej nr działki 158/12 o pow. 26.137 m², położonej
w obrębie Lubiechów Górny na cele związane z prowadzeniem składowiska odpadów

I. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość komunalna oznaczona nr działki 158/12 o pow. 26.137 m², położona w obrębie Lubiechów Górny, przeznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cedynia **pod tereny urządzeń infrastruktury – gospodarka odpadami**. Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr 43415 13/99.

Na terenie ww. nieruchomości zlokalizowane jest składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Zostało ono wybudowane w 1999 r. w wyrobisku powstałym po eksploatacji kruszyw mineralnych, na podstawie pozwolenia na budowę (decyzja nr AUN.VI-7351/128/98 z dnia 10.06.1998 r. Kierownika Urzędu Rejonowego w Gryfinie) i ma kształt niecki o długości 200 m i szerokości ok. 50 m. Głębokość jest zróżnicowana i wynosi od 3 m do 8 m. Dojazd do składowiska następuje boczną drogą o długości 130 m utwardzoną z płyt betonowych. Teren składowiska ogrodzony jest siatką rozpiętą na słupkach z rur stalowych o wysokości 2 m. Dodatkowo wykonane jest podwyższenie ogrodzenia o 1 m pod kątem 30 ° nachylenia w kierunku składowiska. Na wjeździe znajduje się brama dwuskrzydłowa z furtką. Składowisko posiada sztuczną barierę geologiczną uszczelniającą podłoże i skarpy, tj. geomembranę z wysokogęstościowego polietylenu HDPE o grubości 1,5 mm. Na dnie geomembrany założony jest drenaż zbierający przykryty warstwą filtracyjną z piasku o grubości h=0,5 m. Drenaż wykonano w postaci sieci sączków i zbieraczy \varnothing 200. Spadki zbieraczy zostały wyprofilowane w kierunku zbiornika bezodpływowego na odcieki.

Bilans powierzchni składowiska przedstawia się następująco:

Powierzchnia czaszy składowiska – 8500 m²

Wymiary składowiska – 200 x 50 m

Pojemność użytkowa składowiska - 84150 m³

Wysokość składowania odpadów - 6 warstw po 1,5 m po kompresacji + 0,15 m przesypki

Na terenie składowiska znajdują się następujące urządzenia i obiekty:

- pawilon socjalno-gospodarczy – mieści pomieszczenia biurowe, szatni brudnej i czystej, natrysków, umywalki i WC, ogrzewanie pawilonu następuje za pomocą pieca elektrycznego, pow. zabudowy pawilonu 31,36 m²,
- brodzik dezynfekcyjny – wykonany jako niecka betonowa, zagłębiona w terenie posiada wymiary 15 x 3,5 m przy głębokości 0,45 m, brodzik usytuowano na odcinku wyjazdowym ze składowiska, jako środek dezynfekcyjny stosuje się roztwór wapna,
- zbiornik bezodpływowy odcieków ze składowiska – wykonany jako zbiornik żelbetowy, podziemny o objętości 14 m³; zbiornik zbiera odcieki z drenażu nad geomembraną i z pawilonu socjalnego,
- magazyn – pow. zab. 9 m², mieści środki dezynfekcyjne i podręczny sprzęt dla potrzeb składowiska,
- transformator
- drenaż opaskowy – zbiera nadmiar wód gruntowych i opadowych i zabezpiecza składowisko przed zalaniem. Drenaż wykonano z rur drenarskich FF \varnothing 125 owiniętych włókniną w systemie opaskowym na obrzeżach składowiska. Dodatkowym wyposażeniem drenażu są

studnie betonowe rewizyjne; drenaż odprowadza wody do rowu melioracyjnego na północ od składowiska; drenaż nie stanowi szczelnego systemu kanalizacyjnego,

- sieci techniczne – wodna – przyłącze wody ze studzienką wodomierzową, woda jest pobierana z ujęcia wodnego w Lubiechowie Górnym, energetyczna – sieć 15 kV, pobór energii opomiarowany jest licznikiem, kanalizacyjna – obejmuje odprowadzanie ścieków sanitarnych z kontenera socjalnego oraz odcieków ze składowiska do zbiornika bezodpływowego jw. na odcieki ze składowiska,

- kominki odgazowujące – służą do grawitacyjnego odprowadzania gazu składowiskowego wydzielającego się ze skompresowanej hałdy odpadów. Kominki, szt.3 a docelowo 4, wykonano w postaci rur stalowych perforowanych \varnothing 300 i długości 1,65 m i wypełniono materiałem porowatym (żwirem). Kominki są każdorazowo podnoszone (dokłada się kolejną rurę) wraz ze wzrostem warstwy odpadów,

- piezometry – szt.3, numeracja P1, P2, P3; służą do poboru próbek wody gruntowej wokół składowiska, wykonane zostały w kolumnach rur wiertniczych; piezometry P2 i P3 znajdują się w rejonie składowiska, natomiast piezometr P1 w obniżeniu (200 m na zachód od składowiska), na granicy Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Ponadto składowisko wyposażone jest w wagę podkładową samochodową typu WWS10T (waga składa się z 4 wag podkładowych legalizowanych o nośności 10 ton każda – łączna nośność wagi 40 ton – wraz z terminalem wagowym wyposażonym w drukarkę).

II. WARUNKI DZIERŻAWY

1. Proponowany termin dzierżawy: **10 lat**

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

1) prowadzenie i dalsza eksploatacja składowiska odpadów zgodnie z instrukcją eksploatacji składowiska, zatwierdzoną decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WRiOŚ-II-WR-7711/19/08 z dnia 11 czerwca 2010 r.

2) obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń na prowadzenie działalności na dzierżawionym terenie,

3) całodobowy dozór wysypiska odpadów,

4) szczegółowa ewidencja odpadów przywożonych,

5) wykonywanie ustawowej sprawozdawczości i przekazywanie Burmistrzowi Cedyni kwartalnie oraz rocznie informacji dotyczących ilości i rodzajów przyjętych odpadów,

6) wykonywanie monitoringu składowiska odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, zezwoleniami i decyzjami właściwych organów,

7) utrzymanie, remont, legalizacja punktów i urządzeń pomiarowych,

8) przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska,

9) ponoszenie wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją składowiska odpadów oraz koniecznością dostosowania go do wymogów określonych przepisami prawa bądź zezwoleniach i decyzjach organów nadrzędnych,

10) ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem sieci technicznych – wodnej, energetycznej (na odcinku od transformatora zlokalizowanego na działce nr 160/6 obręb Lubiechów Górny do składowiska odpadów i na jego terenie wraz z transformatorem znajdującym się na terenie składowiska) oraz kanalizacyjnej,

11) prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wymaganym zakresie oraz regulaminami,

12) uiszczanie należnych podatków od nieruchomości oraz innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy m.in. opłata za gospodarcze korzystanie ze środowiska,

- 13) niezwłoczne powiadomienie Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz Burmistrza Cedyni o możliwości wystąpienia zagrożeń dla środowiska,
- 14) utrzymanie wszystkich obiektów budowlanych, które znajdują się na nieruchomości wymienionej w pkt. I w należytym 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 2010 Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- 15) sporządzenie wniosku – wraz ze stosowną dokumentacją – na zamknięcie i rekultywację nieczynnego składowiska oraz przeprowadzenie rekultywacji składowiska po jego zamknięciu (dotyczy składowiska na dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny oraz składowiska na działce nr 174 obręb Radostów gmina Cedynia),
- 16) utworzenie i obsługa punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie .

III. UDZIAŁ W POSTĘPOWANIU

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne oraz osoby prawne, pod warunkiem złożenia oferty i wniesienia wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu,
2. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne nie karane i niezalegające z płatnościami wobec Gminy Cedynia, Urzędu Skarbowego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
4. Na oferencie, który wygra przetarg ciążyć będzie obowiązek uzyskania wszelkich stosownych pozwoleń związanych z prowadzoną na dzierżawionym terenie działalnością.
5. Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w pkt. 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 pkt. 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:
 - a) wypełniony formularz ofertowy:
 - imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmy) i siedzibę oferenta,
 - datę sporządzenia oferty,
 - oferowaną cenę netto czynszu dzierżawnego,
 - b) dołączony dowód wpłacenia wadium,
 - c) zaświadczenie o niekaralności (osoby fizyczne lub osoby upoważnione do reprezentowania osoby prawnej),
 - d) aktualny wypis z właściwego rejestru:
 - dla spółek prawa handlowego oraz innych osób prawnych, potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego – wydaną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert, potwierdzającą profil prowadzonej działalności gospodarczej, wskazującą osobę uprawnioną do dokonywania czynności

- prawnych w imieniu oferenta oraz wysokość kapitału zakładowego i wysokość wpłaconych udziałów,
- dla osób fizycznych, wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, wykonany nie wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem składania ofert wraz z oświadczeniem, że nie otwarto w stosunku do nich likwidacji oraz nie ogłoszono upadłości; w przypadku spółki cywilnej potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy oraz wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, wykonany nie wcześniej niż 1 miesiąc przed terminem składania ofert, dla każdego wspólnika tejże spółki wraz z oświadczeniem że nie otwarto w stosunku do nich likwidacji oraz nie ogłoszono upadłości,
 - e) aktualne zaświadczenia z Urzędu Skarbowego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub zaświadczenie potwierdzające, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub nastąpiło wstrzymanie wykonania decyzji właściwego organu (dokumenty wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem składania ofert),
 - f) proponowany sposób realizacji warunków dzierżawy określonych w pkt. II. Uczestnicy postępowania przetargowego winni przedłożyć własną koncepcję prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy opisanym w pkt. I, w szczególności muszą wskazać:
 - rodzaje, sposoby i harmonogram działań w celu spełnienia wymagań przepisów obowiązującego prawa oraz osiągnięcia jak najwyższego celu ekologicznego,
 - źródła pozyskiwanych odpadów celem zapełnienia składowiska oraz przedstawienie kodów odpadów, które będą składowane na składowisku położonym na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia, biorąc pod uwagę konieczność składowania odpadów komunalnych w Regionalnych Instalacjach do Przetwarzania Odpadów Komunalnych
 - czas, sposób i okres rekultywacji wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 174 obręb Radostów gmina Cedynia,
 - czas, sposób, i okres rekultywacji wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia,
 - proponowane sposoby oraz czas modernizacji składowiska a także utworzenia i obsługi punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - proponowane działania zachęcające do postaw proekologicznych wśród mieszkańców gminy,
 - g) oświadczenie oferenta dotyczące wykazu miejsc, w których oferent prowadził i prowadzi na dzień składania oferty, działalność związaną z budową, prowadzeniem i eksploatacją, rekultywacją składowiska odpadów.

2. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami składa się w zaklejonej kopercie, w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Kopertę proszę opisać następująco: Urząd Miejski w Cedyni, Plac Wolności 1, 74-520 Cedynia, oferta w pierwszym pisemnym przetargu nieograniczonym na dzierżawę dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny”, nie otwierać przed dniem 26.11.2012 r.

VI. WADIUM

1. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest w terminie do 22.11.2012 r. wpłacić wadium w wysokości 55,00 zł (słownie pięćdziesiąt pięć złotych 00/100 gr), przelewem 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 158/12 obręb Lubiechów Górny”. 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 3-ech dni od dnia zakończenia lub odwołania przetargu.
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 uchylecia się od zawarcia umowy dzierżawy oraz o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Komisja przetargowa:

- a) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wpłaty wadium,
- b) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz 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 niejawnej** 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 następującym kryterium:

KRYTERIUM	WAGA	PRZYKŁADOWE WYLICZENIE
oferowana miesięczna wartość czynszu netto	30%	$\text{Kwota} = \frac{\text{kwota badana}}{\text{kwota max.}} \times 30\% \times 100 = \dots \text{ pkt.}$
termin przeprowadzenia rekultywacji wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 174 obręb Radostów gmina Cedynia (nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy)	20%	$\text{Okres} = \frac{\text{okres najkorzystniejszy}^*}{\text{okres badany}} \times 20\% \times 100 = \dots \text{ pkt.}$
termin utworzenia punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy)	20%	$\text{Okres} = \frac{\text{okres najkorzystniejszy}^*}{\text{okres badany}} \times 20\% \times 100 = \dots \text{ pkt.}$
miesięczna wpłata uiszczana tytułem zabezpieczenia środków na rekultywację wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia (nie mniejsza niż 10 000,00 zł),	30%	$\text{Kwota} = \frac{\text{kwota badana}}{\text{kwota max.}} \times 30\% \times 100 = \dots \text{ pkt.}$

**okres najkrótszy*

- c) w przypadku złożenia ofert równorzędnych 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 postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

2. Postępowanie przetargowe kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający niedokonanie wyboru, ze wskazaniem przyczyn.

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

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

5. W terminie od dnia ogłoszenia przetargu do dnia 19.11.2012 r. Organizator przetargu zastrzega sobie możliwość zmiany regulaminu i warunków przetargu. Zmiana ta zostanie podana do publicznej wiadomości w taki sposób jak ogłoszenie o przetargu.

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

VIII. ZAWARCIE UMOWY

1. Wybrany oferent zobowiązany jest przybyć do siedziby Wyzierzawiającego w terminie i miejscu wskazanym w piśmie akceptującym wybór oferty, w celu podpisania umowy dzierżawy.
2. Umowa dzierżawy może zostać podpisana, po przedłożeniu weksla in blanco do kwoty 2 500 000,00 zł wraz z deklaracją wekslową, jako zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy, ustanowione na czas trwania umowy.

IX. INNE POSTANOWIENIA

1. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji, osoby im bliskie w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz osoby, które pozostają z członkami komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji przetargowej.

2. Aktualizacja czynszu ustalonego 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 zostały aktualizowane.

3. Cena wywoławcza – miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi: **522,74 zł netto + 23% VAT** .

4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, postanowienia art. 37 – art. 42 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami /t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm./ oraz postanowienia rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.09.2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości /Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm./.

5. Dodatkowych wyjaśnień udzielają pracownicy UM w Cedyni, tel. /091/ 431 78 06 w godzinach pracy Urzędu Miejskiego w Cedyni / pn. 8.00-16.00, wt.- pt. 7.30-15.30/

Załączniki:

1. formularz ofertowy
2. 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 działki nr 158/12 o pow. 26.137 m² położonej w obrębie Lubiechów Górny gmina Cedynia na cele związane z prowadzeniem składowiska odpadów.

C. WARTOŚĆ OFERTY:

1. Oferuję miesięczny czynsz netto zł (słownie:.....),
.....),

2. Oferuję przeprowadzenie rekultywacji wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 174 obręb Radostów gmina Cedynia w terminiemiesiący od dnia podpisania umowy dzierżawy.

3. Oferuję utworzenie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych w terminiemiesiący od dnia podpisania umowy dzierżawy.

4. Oferuję miesięczną wpłatę uiszczaną tytułem zabezpieczenia środków na rekultywację wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia w kwociezł,

Niniejszym oświadczam:

1. Nie zalegam z płatnościami wobec Gminy Cedynia.
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 2 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.

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

UMOWA DZIERŻAWY
INF-MG-...../2012

zawarta w dniu 2012 r. pomiędzy:

Gminą Cedynia reprezentowaną przez
Burmistrza Cedyni mgr Adama Zarzyckiego,
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”
a

.....
.....
.....
.....
.....

, zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1.

1.Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działkę gruntu oznaczoną nr 158/12 o łącznej powierzchni 26.137 mkw, położoną w obrębie Lubiechów Górny gmina Cedynia, na cele związane z prowadzenia składowiska odpadów innego niż niebezpieczne i obojętne.

2.Dzierżawca zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości określonej w pkt.1 i oświadcza, że do tego stanu nie wnosi zastrzeżeń.

3.Stan określonej w pkt.1 nieruchomości stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

4.Dzierżawca przyjmuje wszystkie warunki określone w decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak:WRiOŚ-II-WR-7711/19/08 z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie zatwierdzenia instrukcji eksploatacji składowiska odpadów w Lubiechowie Górnym, zgodnie z art. 53 ust.6 ustawy o odpadach.

5. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie zgłaszał wobec Wydierżawiającego żadnych roszczeń w wypadku, gdy realizacja celu umowy, o którym mowa w pkt.1, zostanie opóźniona, wstrzymana lub udaremniona wskutek działania organów lub osób trzecich polegającego na wydaniu orzeczenia, uzgodnienia, itp.

§ 2.

1.Strony zawierają umowę na czas oznaczony od dnia do dnia, po upływie którego umowa wygasa bez potrzeby jej odrębnego wypowiedzenia.

2.Do czasu wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zakończy rekultywację obydwu składowisk (dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny, dz. nr 174 obręb Radostów).

§ 3.

1.Strony zgodnie ustalają, że czynsz dzierżawny płatny będzie w wysokości**zł netto/mc + obowiązujący w dniu wystawienia faktury podatek VAT (w roku 2012 jest to 23%)** =**zł brutto/mc** – zgodnie z ceną zaoferowaną w pierwszym przetargu nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości komunalnej oznaczonej nr działki 158/12 o pow. 26.137 m², położonej w obrębie Lubiechów Górny- płatny do dnia 20-go każdego miesiąca za tenże miesiąc po uprzednim dostarczeniu Dzierżawcy faktury VAT.

2.Wysokość czynszu dzierżawnego ulegnie zmianie w czasie trwania umowy w przypadku korzystania z gruntu w sposób inny niż określa niniejsza umowa. Zmiana wysokości czynszu dotyczyć może powierzchni działki przeznaczonej na inną niż określona w umowie działalność i określona będzie w wysokości odpowiedniej dla stawki obowiązującej dla danego rodzaju działalności

3. Aktualizacja czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §3 ust. 1 niniejszej umowy 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. Zaktualizowany czynsz dzierżawny będzie obowiązywał od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym został aktualizowany.

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

5. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego następować będzie przez pisemne oświadczenie Wydzierżawiającego i nie wymaga dla swej skuteczności zmiany umowy.

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.

§ 4.

1. Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało:

1)prowadzenie i dalsza eksploatacja składowiska odpadów zgodnie z instrukcją eksploatacji składowiska, zatwierdzoną decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak:WRiOŚ-II-WR-7711/19/08 z dnia 11 czerwca 2010 r.

2)obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń na prowadzenie działalności na dzierżawionym terenie,

3)całodobowy dozór wysypiska odpadów,

4)szczegółowa ewidencja odpadów przywożonych,

5)wykonywanie ustawowej sprawozdawczości i przekazywanie Burmistrzowi Cedyni kwartalnie oraz rocznie informacji dotyczących ilości i rodzajów przyjętych odpadów,

6)wykonywanie monitoringu składowiska odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, zezwoleniami i decyzjami właściwych organów ,

- 7)utrzymanie, remont, legalizacja punktów i urządzeń pomiarowych,
- 8)przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- 9)ponoszenie wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją składowiska odpadów oraz koniecznością dostosowania go do wymogów określonych przepisami prawa bądź zezwoleniami i decyzjami organów nadrzędnych,
- 10)ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem sieci technicznych – wodnej, energetycznej (na odcinku od transformatora zlokalizowanego na działce nr 160/6 obręb Lubiechów Górny do składowiska odpadów i na jego terenie wraz z transformatorem znajdującym się na terenie składowiska) oraz kanalizacyjnej,
- 11)prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w wymaganym zakresie oraz regulaminami,
- 12)uiszczanie należnych podatków od nieruchomości oraz innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy m.in. opłata za gospodarcze korzystanie ze środowiska,
- 13)niezwłoczne powiadamianie Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz Burmistrza Cedyni o możliwości wystąpienia zagrożeń dla środowiska,
- 14)utrzymanie wszystkich obiektów budowlanych, które znajdują się na nieruchomości wymienionej w pkt. I 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 2010 Nr 243, poz.1623 z późn. zm.),
- 15)utworzenie i obsługa punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie .

2. Wykonanie dokumentacji zamknięcia i rekultywacji nieczynnego składowiska oraz przeprowadzenie rekultywacji składowiska po jego zamknięciu:

- 1) składowiska na dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny - w terminie
zgodnie z treścią złożonej oferty
- 2) składowiska na działce nr 174 obręb Radostów – w terminie.....
zgodnie z treścią złożonej oferty

3. Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji warunków przedstawionych w ofercie złożonej w przetargu na dzierżawę działki nr 158/12 o łącznej powierzchni 26.137 mkw, położonej w obrębie Lubiechów Górny.

4. Dzierżawca będzie przyjmował na składowisko odpadów w Lubiechowie Górnym odpady dowożone przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Cedyni. W celu rozliczenia kosztów składowania ww. odpadów zastosowana zostanie stawka wynikająca z Zarządzenia nr 38/2012 Burmistrza Cedyni z dnia 5 kwietnia 2012 r., do której Dzierżawca udzieli 50%-owej bonifikaty.

5. Dzierżawca, przed upływem 5 lat od dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy, niełoży wniosku o zamknięcie składowiska zlokalizowanego na dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny.

§ 5.

W przypadku konieczności dokonania jakiegokolwiek wycinki drzew, zakrzaczeń, usunięcia zanieczyszczeń, bądź innych rzeczy; Dzierżawca dokona tych czynności na własny koszt po uzyskaniu stosownych zezwoleń w trybie obowiązujących przepisów.

§ 6.

1.Dzierżawca w każdym czasie i bezwarunkowo:

- a)umożliwi przedstawicielom Wydzierżawiającego dokonanie kontroli sposobu użytkowania dzierżawionego terenu,

b) umożliwi przedstawicielom Wydierżawiającego, podmiotom działającym z upoważnienia Wydierżawiającego oraz innym organom nadrzędnym, wstęp na składowisko w celu kontroli prawidłowości prowadzonej eksploatacji i rekultywacji a także podejmowania wszelkich działań mających na celu przeprowadzenie kontroli.

2. Dzierżawca zobowiązuje się zachować czystość i porządek na dzierżawionym terenie.

§ 7.

1. 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 pisemnej zgody Wydierżawiającego, w której każdorazowo określony będzie sposób i zakres zmian – następować to będzie w formie pisemnych aneksów, pod rygorem nieważności. Naruszenie przez Dzierżawcę jego obowiązków określonych w dwóch zdaniach poprzedzających stanowić będzie naruszenie istotnych postanowień umowy - Wydierżawiający może w tych wypadkach dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym).

§ 8.

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

2. Przy prowadzeniu na dzierżawionym terenie inwestycji, remontów prac budowlanych lub remontowych, Dzierżawca będzie bezwzględnie przestrzegał prawodawstwa polskiego w wymaganym zakresie – a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane(Dz. U. z 2010 Nr 243, poz.1623 z późn. zm.).

§ 9.

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

§ 10.

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

- a) dłuższego niż 7 dni braku zapłaty czynszu dzierżawnego, płatnego w terminie określonym w §3. ust.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,
- c) dłuższego niż 14 dni braku zapłaty podatku od nieruchomości, płatnego w ustawowym terminie; po uprzednim wezwaniu do uregulowania zaległego podatku i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie dłuższego niż 14 dni.

§11.

1. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wymienionych w §1, §7, §10, oraz jej wygaśnięcia na podstawie § 2 niniejszej umowy, Dzierżawca nie będzie domagał się od Wyzierżawiającego zwrotu wartości nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy lub ich wydania w naturze.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wymienionych w §1, §7, §10 oraz jej wygaśnięcia na podstawie § 2 niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, jednak w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami niniejszej umowy.
3. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy określonych w §7 i §10, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wezwania Dzierżawcy do niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do zrehabilitowania obydwu składowisk (dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny, dz. nr 174 obręb Radostów).

§ 12.

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie może przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 13.

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

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

§ 14.

1. Dzierżawca w celu zabezpieczenia prawidłowej realizacji niniejszej umowy dostarczy Wyzierżawiającemu w dniu podpisania umowy weksel in blanco do kwoty 2 500 000,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100 groszy) wraz z deklaracją wekslową.

2. Ponadto Wyzierżawiający założy konto depozytowe, na które Dzierżawca w terminie do 20. każdego miesiąca będzie dokonywał comiesięcznych wpłat w okresie trwania umowy w kwocie zł (*kwota zaoferowana z trakcie przetargu*), tytułem zabezpieczenia środków na rekultywację wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia.

3. Wyzierżawiający zwróci wniesione zabezpieczenie środków na rekultywację wyeksploatowanego składowiska położonego na działce nr 158/12 obręb Lubiechów Górny gmina Cedynia z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na

którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Dzierżawcy w terminie 14 dni od protokolarnego stwierdzenia zamknięcia i rekultywacji składowiska (dz. nr 158/12 obręb Lubiechów Górny) po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4. Dzierżawca jest zobowiązany ustanowić zabezpieczenie, o którym mowa w pkt.1. i 2. na okres trwania niniejszej umowy.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wszelkie zmiany (z wyjątkiem zmian czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §3. ust. 1) i uzupełnienia umowy będą miały formę pisemnych aneksów pod rygorem nieważności.

§ 16.

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

§ 17.

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

Cedynia, dnia 2012 r.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY