

NR - 1128
U - 1129

Wprowachono
du. 04.07.2008

61. (9)

UMOWA DZIERŻAWY I UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu **17 czerwca 2008 r.** pomiędzy Gminą Szklarska Poręba z siedzibą w Szklarskiej Porębie przy ul. Buczka 2, reprezentowaną przez Burmistrza Szklarskiej Poręby, z upoważnienia którego działa Zastępca Burmistrza – Zbigniew Brożek, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

„**BEST HOME**” Sp. z o.o. z siedzibą w **Poznaniu** przy ul. Paderewskiego 8, wpisaną do KRS pod numerem 0000121438, NIP 927-18-04-169, REGON 211227430 reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu - Pana Mirosława Kurago** – zwaną dalej „**Dzierżawcą-Użytkownikiem**”.

Niniejsza umowa zawierana jest w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego zamkniętego w dniu 28 kwietnia 2008 r.

§ 1

1. Dzierżawca-Użytkownik oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do przeprowadzonego przetargu oraz, że zapoznał się przed rozstrzygnięciem przetargu, z ogłoszeniem o przetargu, stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.

2. Wydzierżawiający oświadcza, iż Gmina Szklarska Poręba:

- a) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie przy **ul. Muzealnej**, stanowiącej działkę gruntu nr **174/1 obr. 2** o powierzchni **9596 m²**, która w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem : **Bz**
- b) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie przy **ul. Muzealnej**, stanowiącej działkę gruntu nr **168 obr. 2** o powierzchni **91 162 m²**, która w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem : **Bz**
- c) na mocy uchwały Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XVI/159/07 z dnia 28 listopada 2007r. zmienionej uchwałą Nr XX/209/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 marca 2008 r., wyrażono zgodę na zawarcie niniejszej umowy,
- d) nie zna żadnych przeszkód prawnych lub faktycznych, uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy, nieruchomość nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej ani administracyjnej, a przeciwko Wydzierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,

2. Dzierżawca – Użytkownik przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym i faktycznym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.

3. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy – Użytkownika i Wydzierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w § 2.

4. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy do złożenia wniosku o zarejestrowanie spółki celowej z siedzibą w Szklarskiej Porębie, która z dniem wpisu do KRS stanie się jej stroną poprzez zawarcie stosownego aneksu do niniejszej umowy.


§ 2

1. Dzierżawca – Użytkownik okazuje następujące dokumenty:

- a) aktualny odpis z KRS,
- b) koncepcję zagospodarowania przedmiotu umowy z 18.03.2008 r.

2. Wydzierżawiający okazuje następujące dokumenty:

- a) fragment mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości opisanej w § 1,
- b) uchwałą Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XVI/159/07 z dnia 28 listopada 2007 r.
- c) uchwałą Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie Nr XX/209/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 marca 2008 r.



4500 : 30 = 250 zł (stawka dobowca)
250 x 14 dni = 3,500 zł (netto)

płatne do 30.06.2008, - I rata

§3

Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca-Użytkownik bierze w dzierżawę działkę gruntu **nr 174/1** o powierzchni **9596 m²** oraz część działki gruntu **nr 168 obr. 2** o powierzchni około **5000 m²** (szczegółowe określenie powierzchni nastąpi po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej dostarczonej przez Dzierżawcę – Użytkownika, która po weryfikacji i zaakceptowaniu przez Wydierżawiającego w protokole przekazania inwentaryzacji stanowić będzie załącznik do umowy), w celu prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności usługowej z zakresu kultury, rekreacji, sportu, turystyki i gastronomii polegającej na prowadzeniu parku rekreacji rodzinnej – **PARKU REKREACYJNO – ROZRYWKOWEGO pt. „DINO PARK”**, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba (uchwała Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XII/90/07 z 10.09.2007 r.) i z załączoną koncepcją zagospodarowania terenu o której mowa w §2 ust. 1 pkt b). Sposób zagospodarowania nieruchomości: urządzenie i prowadzenie parku rekreacji rodzinnej – budowa kompleksu rekreacyjno – rozrywkowego o nazwie „DINO PARK” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, bramą, parkingiem oraz placami i ścieżkami rekreacyjno – edukacyjnymi z figurami dinozaurów. Termin zagospodarowania nieruchomości: **31.03.2009 r.**

§4

Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca- Użytkownik bierze w nieodpłatne użytkowanie część działki nr **168 obr. 2** o powierzchni około **86 162 m²** (z zastrzeżeniem powierzchni części działki nr 168, o której mowa w §3 - oddanej do dzierżawy) w celu urządzenia i prowadzenia parku rekreacji rodzinnej - **PARKU REKREACYJNO – ROZRYWKOWEGO pt. „DINO PARK”**, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba (uchwała Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XII/90/07 z 10.09.2007 r.) i z załączoną koncepcją zagospodarowania terenu o której mowa w §2 ust. 1 pkt b). Sposób zagospodarowania nieruchomości: nieodpłatne ogrodzenie działki 168, jej nadzorowanie i sprzątanie w czasie trwania niniejszej umowy, bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. Termin zagospodarowania nieruchomości: **31.03.2009 r.**

§ 5

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat – od dnia **17 czerwca 2008 r.** do dnia **16 czerwca 2018 r.**
2. Umowa może zostać przedłużona na kolejne 10 lat poprzez złożenie przez Dzierżawcę na sześć miesięcy przed upływem terminu , o którym mowa w ust. 1 oświadczenia o przedłużeniu okresu trwania niniejszej umowy.
3. Niniejsza umowa uważana będzie za przedłużoną na następne 10 lat pod warunkiem wysłania przez dzierżawcę listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru pisemnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa przedłużenia umowy. O zachowaniu terminu decyduje data stempla pocztowego.

§ 6

Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 7

1. Dzierżawca – Użytkownik nie może bez zgody Wydierżawiającego wznosić budynków, budowli oraz innych obiektów, nie związanych z działalnością z zakresu kultury, rekreacji, sportu, turystyki i gastronomii polegającej na prowadzeniu parku rekreacji rodzinnej – **PARKU REKREACYJNO – ROZRYWKOWEGO pt. „DINO PARK”** Wydierżawiający nie może odmówić udzielenia zgody , jeżeli przedstawiony przez Dzierżawcę – Użytkownika projekt rozbudowy jest zgodny z gospodarczym celem niniejszej umowy określonym w §3. Strony ustalają, że Cel gospodarczy umowy nie obejmuje budowy hoteli, pensjonatów ani innych obiektów o charakterze noclegowym.
2. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki i jego przeznaczeniem, a w szczególności prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność : park rekreacji rodzinnej, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, o którym mowa w § 3 niniejszej

umowy, a pozostałą częścią nieruchomości o której mowa w § 4 nadzorować .

- 3. Dzierżawca – Użytkownik korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.
- 4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Dzierżawca – Użytkownik nie może odmówić przedstawicielom Wydierżawiającego wstępu do wszystkich miejsc przedmiotu umowy oraz okazania dokumentów związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy przez osoby trzecie, o których mowa w §8 ust. 3 niniejszej umowy.

§ 8

- 1. Dzierżawca – Użytkownik ma obowiązek poczynić na przedmiotowej nieruchomości stosowne inwestycje, służące realizacji określonego w § 3 i w §4 celu dzierżawy i użytkowania terenu, wskazane w ofercie złożonej w przetargu w zadeklarowanych terminach, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża wstępną zgodę. Zgoda ostateczna wyrażona zostanie po przedstawieniu ostatecznej wersji projektu przed wystąpieniem o wydanie zezwolenia na budowę. Wydierżawiający nie może odmówić wyrażenia zgody jeżeli koncepcja nie uległa zmianie w stosunku do złożonej oferty a projekt spełnia warunki niezbędne do uzyskania zezwolenia na budowę. Wydierżawiający dopuszcza możliwość przedłużenia terminu zabudowy i oddania do użytkowania, o którym mowa w §3 i §4 , jeżeli przyczyny tego przedłużenia nie będą wynikały z przyczyn zależnych od Dzierżawcy – Użytkownika.
- 2. Dzierżawca - Użytkownik ma prawo oddać na okres do 12 miesięcy część nieruchomości podmiotowi trzeciemu do korzystania na podstawie odrębnej umowy, w tym w szczególności umowy poddzierżawy.
- 3. Dzierżawca - Użytkownik ma prawo oddać na okres powyżej 12 miesięcy część nieruchomości podmiotowi trzeciemu do korzystania na podstawie odrębnej umowy, w tym w szczególności umowy poddzierżawy , po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz po zaakceptowaniu na piśmie przez Wydierżawiającego treści projektu umowy, która zawarta zostanie z osobą trzecią. Wydierżawiający może uzależnić wyrażenie zgody od stosunkowego podwyższenia umówionego czynszu.
- 4. Zgoda Wydierżawiającego, o której mowa w ust. 3 jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 12 miesięcy Dzierżawca – Użytkownik zawiera kolejne umowy, w tym w szczególności umowy poddzierżawy części nieruchomości.
- 5. Dzierżawca – Użytkownik jest zobowiązany ubezpieczyć nieruchomość od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jej charakterowi i przeznaczeniu. Kopie polisy ubezpieczenia Dzierżawca – Użytkownik corocznie przedstawi Wydierżawiającemu. Wydierżawiający może zobowiązać Dzierżawcę – Użytkownika do zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z ryzykiem dla środowiska naturalnego.
- 6. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy - Użytkownika.
- 7. Strony wyłączają uprawnienie Dzierżawcy – Użytkownika do zwrotu poniesionych na nieruchomość nakładów. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego na podstawie § 11 ust. 2 pkt. a niniejszej umowy Dzierżawcy – Użytkownikowi przysługuje prawo do odszkodowania w wysokości równowartości utraconych dochodów, na podstawie wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
- 8. Po zakończeniu umowy Dzierżawca – Użytkownik zwróci Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności.
- 9. Dzierżawca - Użytkownik nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w stanie nieruchomości będące następstwem prawidłowego jej używania oraz szkody spowodowane zdarzeniami losowymi a także działaniami osób trzecich niezależnymi od niego.
- 10. Dzierżawca- Użytkownik nie ma obowiązku przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego, a poniesione przez niego nakłady na nieruchomość nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego.

§ 9

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca – Użytkownik opłacać będzie Wydierżawiającemu bez wezwania roczny czynsz w kwocie netto 15 000,- zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych netto), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 % Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy – Użytkownika odsetki ustawowe.
2. Czynsz opisany w ust. 1 podlegał będzie corocznej waloryzacji wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły opublikowany w Monitorze Polskim przez prezesa GUS i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. Przed zapłatą czynszu Dzierżawca – Użytkownik zobowiązany jest ustalić jego aktualną wysokość po waloryzacji.
3. Zapłata czynszu, o którym mowa w §9 ust. 1 będzie następować w dwóch ratach płatnych do 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku na konto Wydierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 0310901984000000100810039. W chwili zawarcia umowy rata ta wynosi **7500,- zł netto** (słownie: siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych netto), powiększona o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 %.
4. Dzierżawca – Użytkownik wyraża zgodę, aby Wydierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w § 9 ust. 3 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
5. Dzierżawca – Użytkownik poza czynszem ponosić będzie we własnym zakresie inne opłaty na podstawie odrębnych umów z tytułu:
 - dostarczania energii elektrycznej, gazu i wody,
 - korzystania z kanalizacji miejskiej,
 - utrzymywania czystości,
 - wywozu nieczystości stałych.
6. Oprócz opłaty czynszowej Dzierżawca – Użytkownik będzie uiszczał podatek od nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, po uprzednim zgłoszeniu obowiązku podatkowego w Referacie Budżetu i Finansów Miasta.
7. Dzierżawca – Użytkownik nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Gminy Szklarska Poręba.
8. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości rocznego czynszu w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy – Użytkownika, natomiast Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy – Użytkownikowi wpłacony przez niego czynsz dzierżawny w wysokości netto (bez podatku VAT) w przypadkach wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie §11 ust. 2 pkt b i c w związku z nieuzyskaniem pozwolenia na budowę, z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy – Wydierżawiającego.
9. Wysokość czynszu ulega proporcjonalnemu zwiększeniu w przypadku zwiększenia powierzchni przedmiotu dzierżawy na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, na podstawie aneksu do umowy.

§10

1. Dzierżawca- Użytkownik obowiązany jest do przeprowadzania swoim kosztem wszelkich napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca - Użytkownik ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i przez osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz lub na podstawie umowy, o której mowa w § 8 ust 2 i ust 3 umowy.

§11

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w razie zwłoki Dzierżawcy-Użytkownika w zapłacie dwóch kolejnych rat czynszu,
 - b) w razie naruszenia zasad określonych w § 7 ust 1, 2 i 3 umowy,
 - c) w razie naruszenia umowy, polegającego na niewykonaniu postanowień umowy zawartych w § 8 , w § 3 i § 4 umowy.

- (11)
- d) w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami.
 2. Umowa może zostać wypowiedziana z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - a) podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji miejskich na gruncie będącym przedmiotem umowy, gdzie przez inwestycję miejską należy rozumieć inwestycję celu publicznego, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca – Użytkownik nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego działalności, osiągnięcie przychodu z prowadzenia działalności o której mowa w §3 zapewniającego pokrycie kosztów działania stało się niemożliwe,
 - c) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca – Użytkownik odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby dzierżawienie i użytkowanie nieruchomości stanie się niemożliwe.
 3. Wypowiedzenie umowy następuje na piśmie z uzasadnieniem a ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wyznaczeniu miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn wypowiedzenia.

§12

1. W ramach niniejszej umowy Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy – Użytkownikowi ustawienie nieodpłatnie na terenie Gminy Szklarska Poręba ośmiu znaków reklamowo – kierunkowych typu billboard w celu reklamowania parku rekreacji rodzinnej.
2. W ramach niniejszej umowy, niezależnie od postanowień ust. 1 niniejszego § , Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy ustawienie nieodpłatnie na terenie Gminy Szklarska Poręba w obszarze pasa drogowego , w miejscach o największym natężeniu ruchu pieszego trzech znaków reklamowo – informacyjnych w celu reklamowania parku rekreacji rodzinnej.
3. W ramach niniejszej umowy Wydierżawiający wyznaczy w uzgodnieniu z Dzierżawcą – Użytkownikiem na terenie Gminy Szklarska Poręba dwa miejsca do postoju kolejki do przewozu turystów do parku rekreacji rodzinnej.

§13

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składane na jej podstawie oświadczenia, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu z podpisami notarialnie poświadczonymi, pod rygorem nieważności. Integralną częścią umowy jest ogłoszenie o przetargu, dokumenty przetargowe oraz oferta złożona w przetargu. W razie wątpliwości co do intencji stron umowy jej wykładnię należy przeprowadzić w pierwszej kolejności z uwzględnieniem woli stron wyrażonej w związku z przetargiem.
2. Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Dzierżawca - Użytkownik, a dwa Wydierżawiający.

§14

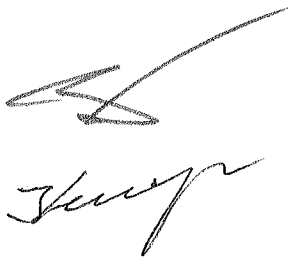
1. Wszelka korespondencja dla Stron będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonanego na ostatni wskazany adres.

§15

Dzierżawca – Użytkownik wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

§16

Dzierżawca – Użytkownik zobowiązany jest wpłacić Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 36 600,- zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset złotych) w dniu zawarcia umowy. Kaucja stanowić ma zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.



§17

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 18

Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłaty sądowe ponosi Dzierżawca – Użytkownik.

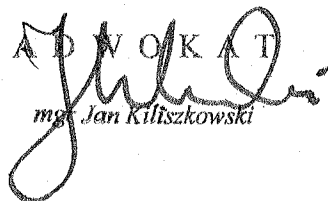
Wydzierżawiający:

Z. U. P. BURMISTRZA

Zbigniew Brożek
Burmistrz Miasta Szklarska Poręba

MIASTO SZKLARSKA PORĘBA
ul. M. Buczka nr 2
58-580 SZKLARSKA PORĘBA
tel. (075) 75 47 700, fax (075) 75 47 724
NIP 611-020-39-25

A.C.G.
18.06.02

ADWOKAT

mgr Jan Kiliżkowski

Dzierżawca - Użytkownik:

Prezes Zarządu

Mirosław Kupęga

BEST HOME
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Paderewskiego 8, 61-770 Poznań
NIP 927-18-04-169