

UMOWA DZIERŻAWY I UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu 7 stycznia 2009 r. pomiędzy Gminą Szklarska Poręba reprezentowaną przez Burmistrza Szklarskiej Poręby – Arkadiusza Wichniaka, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Bożeny Dziewulak, zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

SUMMIT Spółką Akcyjną z siedzibą w Chorzowie (kod pocztowy: 41-506), przy ul. Raclawickiej 20, posługującej się numerem podatkowym NIP 627-001-25-65 (REGON: 270516929), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000106636, o kapitale zakładowym w wysokości 500.010,00 zł, w całości opłaconym, reprezentowaną przez:

1. Ryszarda Wareckiego – Prezesa Zarządu,
2. Alicję Manię – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Dzierżawcą- Użytkownikiem**”.

Niniejsza umowa zawierana jest w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego, w którym w dniu 20 października 2008 r. wybrano ofertę Summit S.A. w Chorzowie.

§ 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. Wydierżawiający oświadcza, iż Gmina Szklarska Poręba:
 - a) jest właścicielem nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy **ul. Obrońców Pokoju i ul. Pstrowskiego**, w skład której wchodzi między innymi działki gruntu **nr 414/1, 414/2, 414/3, 436/1, 437, 441, 447 i 448** (wszystkie działki w obrębie 5). Działka nr 437 obr. 5 zabudowana jest muszlą koncertową o powierzchni użytkowej **122 m²** i budynkiem pawilonu „Esplanada” o powierzchni całkowitej 765 m² i powierzchni użytkowej **458 m²** (w tym powierzchnia użytkowa podcienia : 184,50), który w chwili obecnej jest częściowo użytkowany na cele mieszkalne przez pięcioosobową rodzinę zameldowaną na pobyt stały. Wydierżawiający w terminie uzgodnionym z Dzierżawcą – Użytkownikiem (max. 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy) opróżni ten budynek i przekaże go Dzierżawcy do gospodarczego wykorzystania;
 - b) przez działkę nr 447 obr. 5 przebiega droga dojazdowa do budynków przy ul. Pstrowskiego.
 - c) na mocy uchwały Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XX/212/08 z dnia 31 marca 2008r., zmienionej uchwałą Nr XXIV/249/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 30 czerwca 2008 r. oraz uchwałą nr XXVIII/317/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 29 października 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 Wydierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,
3. Dzierżawca – Użytkownik przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym i faktycznym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.
4. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy – Użytkownika i Wydierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w § 2.

Woch

Dar

§ 2

1. Dzierżawca – Użytkownik okazuje następujące dokumenty:

- a) aktualny odpis z KRS,
- b) koncepcję zagospodarowania przedmiotu umowy z 1 października 2008 r.

2. Wydzierżawiający okazuje następujące dokumenty:

- a) fragment mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości opisanej w § 1 oraz fragment mapy wysokościowej z instalacjami infrastruktury technicznej,
- b) uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XX/212/08 z dnia 31 marca 2008r.
- c) uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XXIV/249/08 z dnia 30 czerwca 2008 r.,
- d) uchwałę nr XXVIII/317/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 29 października 2008 r.

§ 3

Na mocy niniejszej umowy Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy, do dzierżawy oznaczone na załączonej mapie ewidencyjnej kolorem żółtym - działki gruntu (wraz z zabudowaniami) o numerach ewidencyjnych: **414/1, 414/2, 437, 441, 447 i część działek gruntu nr 414/3, 436/1 i 448 w obrębie 5** (szczegółowe określenie powierzchni działek lub ich części, przeznaczonych do dzierżawy nastąpi na podstawie projektu i zweryfikowane zostanie po realizacji i przedstawieniu przez Dzierżawcę – Użytkownika dokumentacji powykonawczej) o łącznej powierzchni **19.666 m²**, w celu prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności gospodarczej usługowej na **park wypoczynku rodzinnego** z funkcjami: rekreacyjną, kulturalną, gastronomiczną, sportową, organizacji imprez rozrywkowych, promocji i sprzedaży produktów i wyrobów lokalnych i pamiątkarskich, 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 i terminy zagospodarowania nieruchomości:

1. do końca 2009 roku: I etap remontu i przebudowy budynku Esplanady, realizacja całorocznego toru saneczkowego, I etap przebudowy zieleni parkowej oraz modernizacji alejek parkowych, I etap instalacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych, I etap urządzenia dziecięcego placu zabaw, instalacja minigolfa I etap lub innego zamiennego urządzenia rekreacyjnego;
2. do końca 2010 roku realizacja II etapu dziecięcego parku zabaw, wykonanie II etapu remontu i przebudowy budynku Esplanady, II etap przebudowy zieleni parkowej wraz z urządzeniami małej architektury, II etap instalacji urządzeń sprawnościowo – rekreacyjnych, wykonanie II etapu minigolfa lub innego zamiennego urządzenia rekreacyjnego.

§ 4

Na mocy niniejszej umowy Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy-Użytkownikowi w nieodpłatne użytkowanie nieruchomość niezabudowaną oznaczoną kolorem niebieskim na załączonej mapie ewidencyjnej, stanowiącą część działek nr **436/1 i nr 448 w obrębie 5** o łącznej powierzchni **22.394 m²** (szczegółowe określenie powierzchni części działek przeznaczonych do użytkowania ustalone zostanie na podstawie projektu i zweryfikowana po realizacji i przedstawieniu przez Dzierżawcę – Użytkownika dokumentacji powykonawczej) do używania i do pobierania z niej pożytków (użytkowanie). Użytkowanie ustanawia się nieodpłatnie w celu urządzenia i utrzymywania jako ogólnodostępnego terenu parku, 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). Na tym terenie wyłącza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 5

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **20 lat** – od dnia 7 stycznia 2009 r. do dnia 6 stycznia 2029.

§ 6

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy i użytkowania nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wydanie budynku pawilonu „Esplanada” nastąpi w ciągu 7 dni od opuszczenia budynku przez dotychczasowych najemców, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.

§ 7

1. Dzierżawca – Użytkownik nie może bez zgody Wydierżawiającego wznosić budynków, budowli oraz innych obiektów, nie wymienionych w koncepcji, o której mowa w §2 ust. 1 pkt b) niniejszej umowy. Wydierżawiający wyda zgodę, jeżeli przedstawiony przez Dzierżawcę projekt jest zgodny z koncepcją zagospodarowania terenu.
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 część nieruchomości, o której mowa w § 4, nadzorować tj. utrzymywać w stanie porządku poprzez wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych i usuwanie nieczystości.
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. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się umożliwić przejście i przejazd przez działkę nr 447 obr. 5 pojazdom uprzywilejowanym i świadczącym usługi komunalne do budynków położonych przy ul. Pstrowskiego. Wydierżawiający zobowiązuje się utrzymywać drogę prowadzącą do ul. Pstrowskiego, przebiegającą przez działkę nr 447 obr. 5, w stanie zapewniającym przejście i przejazd, w szczególności w okresie zimowym.
5. 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. 2 i 3 niniejszej umowy.

§ 8

1. Dzierżawca – Użytkownik ma obowiązek poczynić na będącej przedmiotem umowy 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 projektu przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia 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 zależne od Dzierżawcy – Użytkownika.
2. Dzierżawca - Użytkownik ma prawo oddać na okres do 6 miesięcy w roku kalendarzowym 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 6 miesięcy w roku kalendarzowym 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. Wydierżawiający może uzależnić wyrażenie zgody od stosunkowego podwyższenia czynszu, do 10% czynszu wynikającego z umowy poddzierżawy.
4. Zgoda Wydierżawiającego, o której mowa w ust. 3, nie jest potrzebna w przypadku,

- gdy Dzierżawca – Użytkownik oddaje część nieruchomości do korzystania podmiotowi od siebie zależnemu.
5. Strony umowy zobowiązują się do współdziałania w zakresie usunięcia drzew, co do których zajdzie potrzeba ich wycinki w celu należytego wykonania inwestycji opisanej w § 3, w ten sposób, że Wydierżawiający poczyni wszelkie starania w celu uzyskania koniecznych decyzji administracyjnych a Dzierżawca – Użytkownik ponosić będzie koszty z nich wynikające. Drewno pochodzące z wycinki stanowić będzie własność Dzierżawcy – Użytkownika.
 6. 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.
 7. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy – Użytkownika.
 8. Po zakończeniu dzierżawy Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu wartości nakładów na nieruchomość poniesionych przez Dzierżawcę – Użytkownika . W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego na podstawie § 11 ust. 2 niniejszej umowy Dzierżawcy – Użytkownikowi przysługuje prawo do odszkodowania w wysokości równowartości utraconych dochodów, na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz wartości nakładów i wydatków poniesionych przez Dzierżawcę – Użytkownika w celu należytego wykonania umowy.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Dzierżawca- Użytkownik nie ma obowiązku przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego, a poniesione przez niego nakłady na nieruchomość nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 8 i 12.
 12. Urządzenia posadowione przez Dzierżawcę – Użytkownika na nieruchomości, które nie są trwale związane z gruntem pozostają własnością Dzierżawcy – Użytkownika także po zakończeniu dzierżawy.

§ 9

1. Z tytułu dzierżawy **gruntu** Dzierżawca – Użytkownik opłacać będzie Wydierżawiającemu bez wezwania roczny czynsz w kwocie netto **2,20 zł za 1 m²** dzierżawionej powierzchni (słownie: dwa złote dwadzieścia groszy netto), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy – Użytkownika odsetki ustawowe.
2. Zapłata czynszu, o którym mowa w §9 ust. 1 będzie następować w ratach miesięcznych płatnych do 10-go każdego miesiąca na konto Wydierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039. W chwili zawarcia umowy rata ta wynosi **3605,43 zł netto** (słownie: trzy tysiące sześćset pięć złotych i 43 grosze netto), powiększona o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki.
3. Z tytułu dzierżawy **budynków** Dzierżawca – Użytkownik opłacać będzie Wydierżawiającemu bez wezwania miesięczny czynsz w kwocie netto **15,80 zł za 1 m²** powierzchni użytkowej budynków (słownie: piętnaście złotych i osiemdziesiąt groszy netto), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy – Użytkownika odsetki ustawowe.

4. Czynsz liczony będzie od dnia wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy - Użytkownikowi.
5. Zapłata czynszu, o którym mowa w §9 ust. 3 będzie następować do 10-go każdego miesiąca na konto Wydierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039.
6. Czynsz opisany w ust. 1 i w ust. 3 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.
7. Dzierżawca - Użytkownik wyraża zgodę, aby Wydierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminach, o których mowa w § 9 ust. 2 i ust. 5 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
8. 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.
9. Oprócz czynszu 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.
10. Dzierżawca - Użytkownik nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Gminy Szklarska Poręba.
11. 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 netto w przypadkach wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie § 11 ust. 3 i w związku z nieuzyskaniem pozwolenia na budowę, z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy - Wydierżawiającego.
12. 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, ust 3 i ust. 4 umowy.

§11

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w razie zwłoki Dzierżawcy-Użytkownika z zapłatą za co najmniej dwa miesięczne pełne okresy płatności z tytułu czynszu,
 - b) w razie naruszenia postanowień § 8 ust. 2-3 umowy,
 - c) jeżeli Dzierżawca - Użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli w terminie określonym w umowie Dzierżawca - Użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń zgodnie z koncepcją, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt b).
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku 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.
3. Dzierżawca - Użytkownik może wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia:
 - a) jeżeli skutek okoliczności, za które Dzierżawca - Użytkownik nie ponosi

odpowiedzialności i które nie dotyczą jego działalności, osiąganie przychodu z prowadzenia działalności o której mowa w §3, zapewniającego pokrycie kosztów działania, stało się niemożliwe,

- b) jeżeli wskutek okoliczności, za które Dzierżawca – Użytkownik odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby dzierżawienie i użytkowanie nieruchomości stanie się niemożliwe.
4. Wypowiedzenie umowy następuje na piśmie z uzasadnieniem, a ze skutkiem natychmiastowym także po uprzedzeniu Dzierżawcy - Użytkownika o zamiarze rozwiązania umowy i udzielenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub zaprzestania naruszeń.

§12

1. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy – Użytkownikowi ustawienie nieodpłatnie na terenie Gminy Szklarska Poręba trzech znaków reklamowo-kierunkowych typu billboard w celu reklamowania parku wypoczynku rodzinnego, o którym mowa w §3.
2. Niezależnie od podstawień ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy – Użytkownikowi ustawienie nieodpłatnie na terenie Gminy Szklarska Poręba w obszarze pasa drogowego, w miejscach o największym natężeniu ruchu pieszego dziesięciu znaków kierunkowo-informacyjnych w celu reklamowania parku wypoczynku rodzinnego, o którym mowa w §3.
3. Wydierżawiający wyznaczy w uzgodnieniu z Dzierżawcą – Użytkownikiem na terenie Gminy Szklarska Poręba dwa miejsca do postoju kolejki do przewozu osób do parku wypoczynku rodzinnego, o którym mowa w §3.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się nieodpłatnie informować na stronie internetowej Gminy Szklarska Poręba lub innych nośnikach elektronicznych o ofercie parku wypoczynku rodzinnego, o którym mowa w §3.
5. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się nieodpłatnie udostępnić Wydierżawiającemu budynek muszli koncertowej oraz amfiteatru w celu przeprowadzenia 4 imprez rozrywkowych w roku, każdorazowo na okres nie dłuższy niż 3 dni, zgodnie z harmonogramem uzgodnionym z Referatem Promocji Miasta, Sportu i Turystyki.

§13

1. Strony wyrażają zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na spółkę prawa handlowego z siedzibą w Szklarskie Porębie, utworzoną w celu prowadzenia działalności opisanej w § 3 i 4 niniejszej umowy, zależną od Dzierżawcy – Użytkownika.
2. Dzierżawca – Użytkownik zobowiązuje się w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy do złożenia wniosku o zarejestrowanie spółki celowej z siedzibą w Szklarskiej Porębie.

§14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy, a także jej rozwiązanie za zgodą obu stron, odstąpienie od umowy i jej wypowiedzenie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W celu ustanowienia użytkownika Wydierżawiający w terminie miesiąca od zawarcia umowy złoży stosowne oświadczenie w formie aktu notarialnego.
3. 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.
4. Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Dzierżawca - Użytkownik, a dwa Wydierżawiający.

§15

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.

§16

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

§17

Dzierżawca – Użytkownik zobowiązany jest wpłacić Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 31.157,41 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt siedem złotych i czterdzieści jeden groszy) w dniu zawarcia umowy. Kaucja stanowić ma zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie. Kaucja wraz z oprocentowaniem podlega rozliczeniu oraz zwrotowi, po potrąceniu kosztów obsługi rachunku bankowego, w ciągu 30 dni od dnia zakończenia umowy.

§18

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

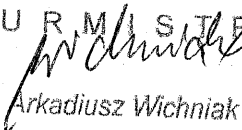
§ 19

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


Wydierżawiający:

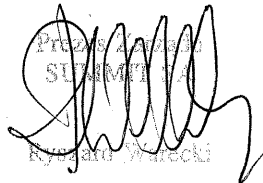
Dzierżawca - Użytkownik:

BURMISTRZ


Arkadiusz Wichniak

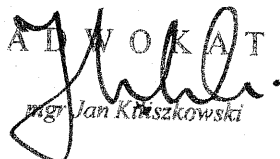
SKARBNIK MIASTA


Bożena Dziewulka
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


Przemysław Walecki
SUMMIT SA
Krzysztof Walecki

Wiceprezes Zarządu
SUMMIT SA


Alicja Mania

ADWOKAT

mgr Jan Kłuszkowski

22

Aneks nr 1
do umowy dzierżawy i użytkowania nieruchomości z dnia 07.01.2009 r.

W dniu 6 lutego 2009 r. w Szklarskiej Porębie pomiędzy:

Gminą Szklarska Poręba reprezentowaną przez Burmistrza Szklarskiej Poręby – Arkadiusza Wichniaka, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Bożeny Dziewulak zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

SUMMIT Spółką Akcyjną z siedzibą w Chorzowie (kod pocztowy: 41-506), przy ul. Raławickiej 20, posługującej się numerem podatkowym NIP 627-001-25-65 (REGON: 270516929), dla której dokumentacja przechowywana jest w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000106636, o kapitale zakładowym w wysokości 500.010,00 zł, w całości opłaconym, reprezentowaną przez:

1. Ryszarda Wareckiego – Prezesa Zarządu,
 2. Alicję Manię- Wiceprezesa zarządu,
- zwaną dalej „Dzierżawcą”

zawarty został aneks do umowy **dzierżawy i użytkowania nieruchomości z dnia 07.01.2009 r.** o następującej treści:

§1

Zmienia się umowę dzierżawy i użytkowania nieruchomości z dnia 07.01.2009 r. w ten sposób, że:

1. w §11 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5.W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu na jaki została zawarta Dzierżawca zobowiązuje się, niezwłocznie po ustaniu stosunku dzierżawy, złożyć pisemne oświadczenie, z podpisem notarialnie poświadczonym, o zrzeczeniu się użytkowania”

§2

Pozostałe warunki umowy pozostają bez zmian.

§3

Aneks niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający:

BURMISTRZ

Arkadiusz Wichniak

SKARBNIK MIASTA

Bożena Dziewulak

Dzierżawca:

Wiceprezes Zarządu
SUMMIT SA

Alicja Mania

Prezes Zarządu
SUMMIT SA

Ryszard Warecki

w sprawie zmiany uchwały Nr XX/212/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie dzierżawy i użytkowania nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Obrońców Pokoju i ul. Pstrowskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwała, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XX/212/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie dzierżawy i użytkowania nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Obrońców Pokoju i ul. Pstrowskiego zmienionej następującymi uchwałami Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie : Nr XXIV/249/08 z 30 czerwca 2008 r. oraz Nr XXVIII/317/08 z 29 października 2008 r. wprowadza się następujące zmiany:

w § 1 ust. 2 uchwały po słowach „w nieodpłatne użytkowanie” dodaje się określenie „, użyczenie lub w dzierżawę”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Grzegorz Sakoliński

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIV/412/09
Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie
z dnia 30 kwietnia 2009 r.

W dniu 21 kwietnia 2009 r., o godz. 12.00 Zastępca Burmistrza odbył rozmowę z notariuszem Hanną GRODZIŃSKĄ z kancelarii notarialnej w Jeleniej Górze ul. Wojska Polskiego 77 w sprawie oświadczeń o ustanowieniu prawa nieodpłatnego użytkowania terenów przy ul. Pstrowskiego i Obrońców Pokoju na rzecz spółki „SUMMIT”

W toku przeprowadzonej rozmowy notariusz Pani Hanna GRODZIŃSKA poinformowała o swoich wątpliwościach dotyczących ustanowienia prawa nieodpłatnego użytkowania terenu na rzecz dzierżawcy działek. Wskazała, iż w jej ocenie łączenie dwóch różnych tytułów (form prawnych) do dysponowania nieruchomościami gminnymi w sposób nienależyty słabo chroni interesy gminy, bowiem dzierżawa, jako prawo obligacyjne, jest wypowiedalne, natomiast użytkowanie, jako prawo rzeczowe jest prawem silniejszym, nie wypowiedalnym i niezwiązanym z umową dzierżawy.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz w celu uniknięcia wszelkich problemów z tym związanych, które mogą pojawić się w przyszłości, należy dokonać zmiany uchwały, dopuszczając w niej również możliwość zagospodarowania (udostępnienia) terenów przekazanych do nieodpłatnego użytkowania w dzierżawę lub użyczenie, ze ścisłym określeniem jej celu, który wykluczy prowadzenie działalności gospodarczej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Grzegorz Sokoliński

A N E K S N r 2

do umowy dzierżawy i użytkowania nieruchomości zawartej w dniu 7 stycznia 2009 r. pomiędzy Gminą Szklarska Poręba a „SUMMIT” Spółka Akcyjna z siedzibą w Chorzowie.

W dniu 24 lipca 2009 r. w Szklarskiej Porębie, strony umowy reprezentowane przez:

1. Burmistrza Szklarskiej Poręby, z upoważnienia, którego działa Zastępca Burmistrza – Pan Zbigniew Brożek, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – w zastępstwie którego działa Główny Księgowy – Pani Krystyna Koman – Prokopiuk, w imieniu Gminy Szklarska Poręba, zwanej dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”,
2. Pana Ryszarda Wareckiego - Prezesa Zarządu oraz Panią Alicję Manię – Wiceprezesa Zarządu, w imieniu „SUMMIT” S.A. zwanej dalej „**DZIERŻAWCĄ**”

zawarły aneks o następującej treści:

§ 1

Strony umowy na wstępie oświadczają, że ich zamiarem jest zgodne i precyzyjne uregulowanie wzajemnych stosunków wynikających z zawartej wcześniej umowy, które wykluczą wszelkie wątpliwości związane z jej treścią, intencjami oraz usuną przeszkody związane z jej celem i sposobem wykonywania. W związku z powyższym postanowiły uzupełnić lub zmienić niektóre jej zapisy z zachowaniem pierwotnych intencji oraz dotychczasowych korzyści i obciążeń z niej wynikających.

§ 2

W celu realizacji zamierzenia określonego w § 1 niniejszego aneksu strony postanowiły wprowadzić następujące zmiany do treści umowy z dnia 07 stycznia 2009 r.:

1. W tytule umowy skreśla się słowa „i **UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI**”.
2. Przed treścią § 1 umowy wprowadza się preambułę o następującym brzmieniu: „**Intencją stron umowy jest zagospodarowanie terenu stanowiącego własność gminy, położonego w centrum miasta Szklarska Poręba określanego jako „Park ESPLANADA” i przeznaczenie go na**

ANEXS W DNIU 12.10.2009r

PRZEKAZANO DO REF. PROMOCYJ (MAGALINA BRONOWSKA)

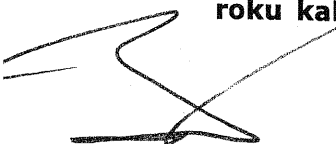
zorganizowanie i prowadzenie parku wypoczynku rodzinnego. Park ten, jako przedsięwzięcie o komercyjnym charakterze, w znaczący sposób wzmocni ofertę turystyczną miasta oraz rozszerzy ogólne spektrum gości odwiedzających miasto. Dla inwestora zaś stanowić będzie przedmiot jego aktywności gospodarczej i w realizacji tego zamierzenia utworzy on zależną spółkę celową, której siedzibą będzie miasto Szklarska Poręba. W celu wykonania tej intencji strony umowy postanowiły, iż część terenu objętego dzierżawą przeznaczona zostanie do ściśle zarobkowego (komercyjnego) wykorzystania, natomiast pozostała część terenu objętego umową przeznaczona zostanie, jako ogólnie dostępny teren parkowy, w szczególności do utrzymywania czystości i porządku oraz sprawowania ogólnej opieki, jako teren stanowiący swego rodzaju „otulinę” dla części komercyjnej nowo powstałego parku ”.

3. Użyte w różnych przypadkach, w tekście umowy, określenie strony: „Dzierżawca-Użytkownik” skreśla się zastępując je określeniem „DZIERŻAWCA”.
4. W § 3 umowy treść określoną w punktach 1 i 2 skreśla się zastępując ją zapisem: „**Etap I – prace projektowe oraz wystąpienie o pozwolenie na budowę do końca 2009 r. Etap II – uruchomienie zjeżdżalni grawitacyjnej – całorocznego toru saneczkowego, przebudowa budynku „ESPLANADA” i organizacja restauracji, budowa bezpłatnego placu zabaw, rewitalizacja parku miejskiego i modernizacja alejek parkowych (I etap) do końca 2010 r. Etap III – montaż urządzeń rozrywkowych, rewitalizacja parku miejskiego (II etap) instalacja „minigolfa” lub innego zamiennego urządzenia rekreacyjnego do końca czerwca 2011 roku.**”
5. Dotychczasową treść § 4 skreśla się zastępując ją treścią w nowym brzmieniu: „**Na mocy niniejszej umowy WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje a DZIERŻAWCA bierze w dzierżawę nieruchomość niezabudowaną oznaczoną na mapie ewidencyjnej kolorem niebieskim, stanowiącą część działek Nr 436/1 i Nr 448 w obrębie 5, o ogólnej powierzchni 22.394 m² (szczegółowe określenie powierzchni tych działek ustalone zostanie na podstawie projektu i zweryfikowane po realizacji i przedstawieniu przez DZIERŻAWCĘ dokumentacji powykonawczej) z przeznaczeniem jej jako ogólnie dostępnego terenu zielonego (parku) oraz jako „otulina” dla komercyjnej części parku wypoczynku rodzinnego i zobowiązuje się ją urządzić, utrzymywać, dozorować i zachowywać dbałość o czystość i porządek. Prowadzenie na tym terenie innej niż określona w niniejszym**



§ działalności wymaga zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO a prowadzenie na tym terenie działalności gospodarczej wymaga również określenia nowej stawki czynszu dzierżawnego”.

6. W § 8 ust. 8, w zdaniu pierwszym kropkę skreśla się i zastępuje ją przecinkiem wprowadzając w dalszej części zapis o brzmieniu: **„które stają się własnością wydzierżawiającego.”.**
7. Dotychczasową treść § 9 ust. 1 skreśla się zastępując ją treścią w następującym brzmieniu: **„Z tytułu umowy dzierżawy gruntu, o którym mowa w § 3, DZIERŻAWCA opłacał będzie czynsz dzierżawny według stawki rocznej w wysokości 2,20 zł za 1 m² dzierżawionej powierzchni gruntu (słownie: dwa złote 20/100) netto, płatną bez wezwania, powiększoną o podatek VAT obliczony według obowiązującej stawki tego podatku. Z tytułu dzierżawy gruntu, o którym mowa w § 4, DZIERŻAWCA opłacał będzie na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO czynsz roczny, płatny bez wezwania, w kwocie 10.000 zł (słownie; dziesięć tysięcy zł) netto, powiększonej o obowiązujący podatek VAT. W dacie zawierania umowy stawka VAT wynosi 22%. Strony ustaliły, że za zwłokę w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej”.**
8. W treści § 9 ust. 2 kwotę raty określonej treścią: „3.605,43 zł netto (słownie: trzy tysiące sześćset pięć złotych i 43 grosze netto)” skreśla się zastępując ją określeniem: **„1/12 należnego czynszu rocznego”**
9. W treści § 11, ust. 1 lit b po wyrażeniu „...postanowień § 8 ust. 2-3” dodaje się zapis: **„ i § 13 ust. 3”.**
10. W treści § 12 ust. 2 umowy po wyrażeniu „na terenie Gminy Szklarska Poręba” skreśla się wyraz „w obszarze” zastępując go określeniem: **„w bezpośrednim sąsiedztwie”.**
11. Treść § 12 ust. 5 skreśla się i nadając mu nowe brzmienie o treści: **„W ramach niniejszej umowy DZIERŻAWCA zobowiązuje się do udostępnienia na rzecz WYDZIERŻAWIAJĄCEGO uzgodnionej w ramach odrębnego porozumienia części terenu określonego w § 3 oraz budynku muszli koncertowej i amfiteatru wraz z zapewnieniem przez niego niezbędnej obsługi i dostępu mediów (rozliczanych na podstawie kosztów rzeczywistych) w celu przeprowadzenia czterech imprez miejskich w roku kalendarzowym, na czas nie dłuższy niż trzy dni każda, zgodnie z**



terminarzem imprez uzgodnionym przez DZIERŻAWCĘ i Referat Promocji Miasta, Sportu i Turystyki Urzędu Miasta najpóźniej do końca pierwszego kwartału każdego roku kalendarzowego. Ryczałtową odpłatność za udostępnienie terenu, płatną przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury, strony ustaliły w wysokości 2.500 zł (netto) za każdą z imprez. Strony zastrzegają, iż nie uzgodnienie terminarza imprez nie zwalnia z obowiązku zapłaty przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO należności, o której mowa w niniejszym §. Strony zastrzegają również możliwość negocjowania wysokości odpłatności w kolejnych latach trwania umowy”.

12. W § 13 ust. 1 po kropce dodaje się zdanie drugie o następującej treści: „**Date przeniesienia praw i obowiązków Strony umowy ustalą w formie odrębnego aneksu**”.

13. W § 13 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w następującym brzmieniu: „**Zmiana siedziby spółki celowej, o której mowa w ust. 2 stanowi istotne naruszenie postanowień umowy upoważniające WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.**”

§ 3

Z dniem zawarcia niniejszego Aneksu uchyla się w całości Aneks Nr 1 do umowy dzierżawy i użytkowania nieruchomości, z dnia 6 lutego 2009 r.

§ 4

Postanowienia niniejszego Aneksu wchodzi w życie z dniem jego zawarcia, z mocą obowiązującą od dnia 7 stycznia 2009 r. z tym, że postanowienia dotyczące dzierżawy, czynszu dzierżawnego oraz płatności tego czynszu za teren opisany w § 4 umowy obowiązują od dnia 01 stycznia 2010 r.

§ 5

Aneks niniejszy sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Z up. BURMISTRZA

Zbigniew Brożek
Zastępca Burmistrza

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Krzyszyna Kojan-Prokopiuk

Prezes Zarządu
SUMMIT S.A.

Ryszard Warecki

Wiceprezes Zarządu
SUMMIT S.A.

Alicja Mania

MIASTO SZKLARSKA PORĘBA
ul. M. Buczka 2
58-580 SZKLARSKA PORĘBA

SUMMIT S.A.

ul. Raciawicka 20, 41-506 Chorzów
tel. (032) 349-04-44, fax (032) 241-53-62
NIP: 627-001-25-65, Regon: 270516929
KRS: 0000106636

ANEKS Nr 3

do umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 7 stycznia 2009 r.
pomiędzy Gminą Szklarska Poręba a „SUMMIT” Spółka Akcyjna z siedzibą w
Chorzowie.

W dniu 3 sierpnia 2009 r. w Szklarskiej Porębie, strony umowy reprezentowane przez:

1. Burmistrza Szklarskiej Poręby – Pana Arkadiusza Wichaniaka, przy
kontrasygnacie Skarbnika Miasta – w zastępstwie którego działa główny księgowy
Pani Krystyna Koman-Prokopiuk, w imieniu Gminy Szklarska Poręba, zwanej w
dalszej części „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”,
i
2. Pana Ryszarda Wareckiego - Prezesa Zarządu oraz Pana Pawła Durbasa –
Wiceprezesa Zarządu, w imieniu „SUMMIT” S.A. zwanej dalej „**DZIERŻAWCĄ**”
oraz z udziałem
3. Pana Piotra Kaczmarek - **Prezesa zarządu RODZINNEGO PARKU
ROZRYWKI ESPLANADA - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z
siedzibą w Szklarskiej Porębie,**

zawarły aneks o następującej treści:

Realizując postanowienia wyrażone w § 13 wskazanej na wstępie mowy Strony
zgodnie oświadczają, że DZIERŻAWCA wywiązał się z obowiązku utworzenia,
zależnej od Niego spółki prawa handlowego z siedzibą w Szklarskiej Porębie
mającej na celu prowadzenie działalności wynikającej z umowy zawartej w dniu 7
stycznia 2009 r. okazując jednocześnie umowę Spółki (Akt Notarialny
Repertorium „A” numer 812/2009 z dnia 23 stycznia 2009 r. sporządzony w
Kancelarii Notarialnej w Chorzowie przez notariusz Danutę Bańczyk) oraz odpis z
Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 26 czerwca 2009 r. Nr KRS: 0000326322 z
rejestru przedsiębiorców.

§ 1

DZIERŻAWCA oświadcza, że „RODZINNY PARK ROZRYWKI ESPLANADA” Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Szklarskiej Porębie, został
utworzony w celu prowadzenia działalności opisanej w § 3 i § 4 umowy i jest
podmiotem od niego zależnym w rozumieniu przepisów Kodeksu spółek
handlowych.

[Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page.]

§ 2

WYDZIERŻAWIAJĄCY stwierdza, że ziszczył się warunek określony § 13 umowy z dnia 7 stycznia 2009 r.

§ 3

Realizując postanowienia umowy dzierżawy z dnia 7 stycznia 2009 r. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** niniejszym wyraża zgodę na zawarcie przez **DZIERŻAWCĘ** stosownej umowy z podmiotem wymienionym w § 1 aneksu w celu przekazania mu do dyspozycji całego terenu objętego umową i wykonywania wszelkich praw i obowiązków z niej wynikających.

§ 4

Postanowienia niniejszego Aneksu wchodzi w życie z dniem jego zawarcia.

§ 5

Aneks niniejszy sporządzono w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

	BURMISTRZ	GŁÓWNA KSIĘGOWA	
	<i>Arkadiusz Wichniak</i>	<i>Krystyna Korman-Prokopiuk</i>	
1)	<i>[Signature]</i> Wiceprezes PREZES SUMMIT S.A.	<i>[Signature]</i> Wiceprezes SUMMIT S.A.	SUMMIT S.A. ul. Kachawicka 20, 41-506 Chorzów tel. (032) 349-04-44, fax (032) 241-53-62 NIP 632 000 000
2)	<i>[Signature]</i> Paweł Durbas	<i>[Signature]</i> Paweł Durbas	RODZINNY PARK ROZRYWKI ESPLANADA Sp. z o.o. ul. Wincentego Pstrowskiego 5a 58-580 SZKLARSKA POREBA NIP 6112669792, REGON 020910519 KRS 0000326322
3)	<i>[Signature]</i> Piotr Maciejowski PREZES ZARZĄDU	<i>[Signature]</i> Piotr Maciejowski PREZES ZARZĄDU	