Zarządzenie Nr 25/2007
Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 27 marca 2007 r.

w sprawie: **powołania komisji do przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie na czas nieokreślony części nieruchomości z urządzonym zbiornikiem wody z wyspą wraz z trzema budynkami gospodarczymi i urządzeniami (pomosty, mostek, amfiteatr), położonej w Kowarach przy ul. Karkonoskiej z przeznaczeniem na działalność wielofunkcyjnego ośrodka usługowo-rekreacyjnego z urządzonym kąpieliskiem i usługami komercyjnymi.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i § 8 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. z późn zm. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy zarządza, co następuje:

§ 1

Powołuje się komisję do przeprowadzenia w dniu 27 kwietnia 2007 r. przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie części nieruchomości z urządzonym zbiornikiem wody z wyspą wraz z trzema budynkami gospodarczymi i urządzeniami (pomosty, mostek, amfiteatr), położoną przy ul. Karkonoskiej w Kowarach, w następującym składzie:

Przewodniczący – Andrzej Łękawa,

Członkowie - Czesław Mikicki
Jerzy Umański,
Krzysztof Woźniak,
Ewa Brzuchnalska

§ 2

Część jawna przetargu odbędzie się w **dniu 27 kwietnia 2007 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kowarach ul. 1-go Maja 1a, **sala nr 13 o godzinie 10 ^{00}**

§ 3

Komisja przeprowadza przetarg zgodnie z regulaminem przeprowadzenia pisemnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowej położonej w Kowarach przy ul. Karkonoskiej stanowiącym załącznik 3 do Zarządzenia Nr 26/2007 Burmistrza Kowar z dnia 27 marca 2007 r.

§ 4

Komisja ulegnie rozwiązaniu po rozstrzygnięciu przetargu.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Mirosław Górecki

Regulamin Pracy Komisji Przetargowej
powołanej
Zarządzeniem nr 25/2007 Burmistrza Miasta Kowary
z dnia 27 marca 2007 r.

w sprawie: *powołania Komisji do przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego na wydzierżawienie na czas nieokreślony części nieruchomości z urządzonym zbiornikiem wody z wyspą z trzema budynkami gospodarczymi i urządzeniami (pomosty, mostek, amfiteatr), położonej w Kowarach przy ul. Karkonoskiej z przeznaczeniem na całoroczną działalność wielofunkcyjnego ośrodka usługowo-rekreacyjnego z urządzonym kąpieliskiem i usługami komercyjnymi.*

1. Powołana Zarządzeniem Nr 25/2007 Burmistrza Miasta Kowary z dnia 27 marca 2007r. Komisja Przetargowa (zwana dalej Komisją) będzie pracować w pełnym składzie.
2. Komisja dokonuje następujących czynności:
   I. W części jawnej przetargu:
   - sprawdza poprawność: ogłoszenia o przetargu, formy i terminu złożonych ofert
   - ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza czy wadia zostały zapłacone
   - otwiera koperty z ofertami w kolejności ich złożenia
   - członkowie Komisji składają oświadczenia (załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu)
   - sprawdza kompletność ofert
   II. W części niejawnej przetargu:
   - analizuje treść oferty
   - wybiera najkorzystniejszą z ofert
   III. Zawiadamia Oferentów o przewidywanym terminie rozstrzygnięcia przetargu.
3. Komisja
   - dokonuje szczegółowej analizy ofert i ustala najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie przyjęto żadnej ze złożonych ofert
   - sporządza protokół z przetargu, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem
   - występuje z wnioskiem do Burmistrza Kowar o zatwierdzenie propozycji Komisji dotyczącej rozstrzygnięcia przetargu.
4. Komisja oceniając złożone oferty będzie brała pod uwagę:
   a) ramowy program zagospodarowania i użytkowania kompleksu turystyczno-sportowo-rekreacyjnego wraz ze sposobem i terminami realizacji poszczególnych przedsięwzięć, 30 pkt
   b) wykonanie kąpieliska i termin jego uruchomienia 30 pkt
   c) wysokość planowanych nakładów rzeczowo-finansowych 20 pkt
   d) oferowaną wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT 20 pkt
5. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert jeżeli:
   - koperty mają ślady naruszenia lub otwarcia,
   - nie odpowiada warunkom przetargu,
   - zostały złożone po wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie,
   - zostały złożone przez Oferentów, którzy nie wpłacili wadium lub wpłacili wadium po wyznaczonym terminie,
   - nie zawierają wyrażonej kwotowo, oferowanej miesięcznej stawki dzierżawy za nieruchomość
   - są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych, a także zawierają przeróbki i skreślenia, są niekompletne,
   - nie zostały prawidłowo podpisane przez osoby upoważnione
   - są ofertami warunkowymi
   - nie spełniają warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu.

6. Komisja przetargowa zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty złożonej przez osoby i inne jednostki zalegające z opłatami wobec Miasta Kowar (z tytułu podatku od nieruchomości, czynszu dzierżawnego, opłat targowych, użytkowania wieczystego lub bezumownego korzystania z mienia stanowiącego własność Miasta Kowary) i Skarbu Państwa.
7. Komisja dokonuje ustalenia najkorzystniejszej oferty przeprowadzając następujące czynności:
   - analizuje treść oferty,
   - dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty , w oparciu o kryteria i ich wagę punktową określone w ogłoszeniu o przetargu.
8. Za najkorzystniejszą Komisja uznaje ofertę, która uzyskała największą ilość głosów.
9. W przypadku złożenia tylko jednej oferty, spełniającej warunki określone w ogłoszeniu o przetargu, Komisja w głosowaniu przyjmuje lub odrzuca złożoną ofertę.
10. O wyniku przetargu Komisja powiadamia wszystkich oferentów na piśmie.
11. W protokole z przetargu Komisja zamieszcza w szczególności:
    a). termin i miejsce przetargu
    b). oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów
    c). informację o obciążeniach nieruchomości, sposobie i terminach zagospodarowania,
    d). informację o ofertach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem
    e). opis wszystkich rozpatrywanych ofert oraz ocenę jaką uzyskały w przetargu,
    f). wskazanie oferty uznanej za najkorzystniejszą wraz z uzasadnieniem jej wyboru
    g). wysokość opłat z tytułu dzierżawy, termin ich płatności i sposób aktualizacji,
    h) imiona i nazwiska Przewodniczącego i członków Komisji.
12. Każdy członek Komisji ma prawo do wpisania do protokołu swego zdania odrębnego co do ostatecznego rozstrzygnięcia.
13. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje Przewodniczący i wszyscy członkowie Komisji, a postępowanie przetargowe zostaje zamknięte.
14. Przewodniczący Komisji zawiadamia na piśmie uczestników o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.
15. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

BURMISTRZ

ZATWIERDZAM: .....
Mirosław Górecki
(Burmistrz Miasta Kowary)

Kowary, dnia ..... 2007 r.

UMOWA DZIERŻAWY
NR.....

Zawarta w dniu ..... 2007 r w Kowarach pomiędzy Gminą Kowary o statusie miejskim *reprezentowana przez Burmistrza Miasta Kowary Pana Mirosława Góreckiego* zwaną dalej „ Wydzierżawiającym"

a wyznaczonym w wyniku przetargu

.....

reprezentowanym przez .....

zwanym dalej „Dzierżawcą" o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Kowarach przy ul. Karkonoskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów działką nr 665/3 (obr. 1) o pow. 5,6444 ha.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość o powierzchni 2,80 ha stanowiącej część opisanej w § 1 nieruchomości.
   Wydzierżawiana nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako:
   - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)
   - grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws)
   W skład wydzierżawianej nieruchomości wchodzi:
   a) grunt o pow. 2,80 ha
   b) zbiornik wody z wyspą wraz z trzema budynkami gospodarczymi i urządzeniami (pomosty, mostek, amfiteatr)
2. Szczegółowy wykaz obiektów oraz wyposażenia będących przedmiotem dzierżawy ustala protokół zdawczo-odbiorczy załączony do umowy i stanowiący integralną część umowy.

§ 3

1. Dzierżawca będzie używać przedmiotu dzierżawy wyłącznie na cele z zakresu usług turystyczno-sportowo-rekreacyjnych i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawca prowadzi działalność we własnym imieniu, całkowicie na własny koszt i ponosi z tego tytułu pełną odpowiedzialność przez organami administracji państwowej i samorządowej.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek opracowania operatu wodno-prawnego oraz uzyskania decyzji w zakresie szczególnego korzystania z wód powierzchniowych dla potrzeb wydzierżawianego zbiornika wodnego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się:
   a) ubezpieczyć na swój koszt przedmiot dzierżawy od wszelkich ryzyk mogących mu zaszkodzić
   b) dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do prawidłowego eksploatowania przedmiotu dzierżawy
   c) uiszczać opłaty związane z eksploatacją obiektów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania niezbędnych pozwoleń, zezwoleń związanych z prowadzoną działalnością oraz prowadzonymi pracami remontowo-budowlanymi.

RADCĄ PRAWNY

§ 4

1. Dokonywanie przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych i na modernizację to jest podnoszące standard i wartość przedmiotu dzierżawy muszą być każdorazowo uzgadniane z Wydzierżawiającym i wymagają jego pisemnej zgody.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dokonania odbioru wykonanych prac inwestycyjnych i modernizacyjnych
3. Przedmiotem rozliczenia między Wydzierżawiającym a Dzierżawcą w momencie ustania umowy dzierżawy będą jedynie nakłady inwestycyjne i na modernizację to jest podnoszące standard i wartość przedmiotu dzierżawy, uzgodnione z wydzierżawiającym po uwzględnieniu kosztów amortyzacji.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do udokumentowania poniesionych nakładów.

§ 5

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy innej osobie do używania ani też go poddzierżawiać.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w wyniku przetargu tj. ..... (słownie:....) miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Do ustalonej kwoty czynszu dzierżawnego zostanie doliczony 22% podatek VAT.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, że ma numer identyfikacji podatkowej NIP..... oraz że wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu jej odbiorcy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest płacić podatek od nieruchomości w wysokości określonej odrębnymi przepisami.

§ 7

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i że znany jest mu jego stan techniczny i przyjmuje go od Wydzierżawiającego w takim stanie w jakim się on znajduje na dzień zawarcia niniejszej umowy.

§ 8

1. **Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia ..... 2007r.**
2. Ustala się trzymiesięczny termin wypowiedzenia.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
   a) nie wykonania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy a w szczególności użytkowania przedmiotu dzierżawy z niewłaściwy sposób
   b) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa okresy płatności
   c) nie wykonywania zaleceń organów kontrolujących obiekty.

§ 9

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli dzierżawionego przedmiotu pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią niniejszej umowy.

§ 10

Dzierżawca obowiązany jest w terminie 14 (czternaście) dni zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, ponad zużycie wynikające z normalnej jego eksploatacji, od chwili ustania umowy dzierżawy

RADCA PRAWNY
Marek Piotrowicz
ADWOKAT

Nie zwrócenie przedmiotu dzierżawy w tym terminie spowoduje obowiązek zapłaty odszkodowania w wysokości 200 % czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc. W okresie bezumownego przetrzymywania przedmiotu umowy korzystający ponosi pełną odpowiedzialność za zdarzenia faktyczne i prawne w wyniku, których nastąpiła utrata lub pogorszenie przedmiotu.

§ 11

Dla zabezpieczenia wszelkich należności pieniężnych (czynszu dzierżawnego, podatku od nieruchomości i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy) względem Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownego ubezpieczenia w terminie 30 dni o dnia podpisania umowy dzierżawy.

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do Sądu Rejonowego Wydział Cywilny w Jeleniej Górze

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 14

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z czego jeden otrzymuje Dzierżawca.

....

(Wydzierżawiający) (Dzierżawca)

RADCA PRAWNY
Marek Piotrowicz