

Świętokrzyski Park Narodowy
26-010 Bodzentyn, ul. Suchedniowska 4
Tel. (41)-311-51-06

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU
NIEOGRANICZONEGO NA 15 LETNIĄ DZERŻAWĘ TARASU ,
PRZYLEGAJĄCYCH DO NIEGO TRZECH POMIESZCZEŃ, SZALETU
PODZIEMNEGO ORAZ CZTERECH PIWNIC W BUDYNKU BĘDĄCYM
WŁASNOŚCIĄ SKARBU PAŃSTWA, ZNAJDUJĄCYM SIĘ W TRWAŁYM
ZARZĄDZIE ŚWIĘTOKRZYSKIEGO PARKU NARODOWEGO,
POŁOŻONYM NA ŁYSEJ GÓRZE - Z PRZEZNACZENIEM NA
PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ I OBSŁUGĘ
RUCHU TURYSTYCZNEGO.**

Termin spotkania informacyjnego	20 sierpnia 2010 roku, godz. 10,00
Termin składania ofert:	20 września 2010 roku
Termin otwarcia ofert :	24 września 2010 roku, godz. 10,00

Kryteria oceny ofert:

- **Czynsz - 100 %**

WADIUM : 1 .000 złotych / słownie zł: jeden tysiąc /

Bodzentyn, 12 lipca 2010 roku

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU
NIEOGRANICZONEGO NA 15 LETNIĄ DZERŻAWĘ TARASU ,
PRZYLEGAJĄCYCH DO NIEGO TRZECH POMIESZCZEŃ, SZALETU
PODZIEMNEGO ORAZ CZTERECH PIWNIC W BUDYNKU BĘDĄCYM
WŁASNOŚCIĄ SKARBU PAŃSTWA, ZNAJDUJĄCYM SIĘ W TRWAŁYM
ZARZĄDZIE ŚWIĘTOKRZYSKIEGO PARKU NARODOWEGO,
POŁOŻONYM NA ŁYSEJ GÓRZE - Z PRZEZNACZENIEM NA
PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ I OBSŁUGĘ
RUCHU TURYSTYCZNEGO.**

1. Wydierżawiający

Świętokrzyski Park Narodowy
26-010 Bodzentyn, ul. Suchedniowska 4

2. Komórka organizacyjna prowadząca sprawę i upoważniona do kontaktowania się z oferentami

Urszula Kuroś samodzielne stanowisko ds. administracji i transportu
26-010 Bodzentyn, ul. Suchedniowska 4, pokój nr 17, telefon 0-41-31 15 106

3. Tryb postępowania

Przetarg nieograniczony pisemny

4. Określenie przedmiotu dzierżawy

4.1. Przedmiotem dzierżawy jest :

- taras o pow. 126,08 m² (oznaczony na zał. nr 2 jako jadalnia letnia i taras)
- trzy pomieszczenia przy budynku tzw. „Szpitalika” o łącznej pow. 22,95 m² (oznaczone numerami 1,2,3 na załączniku nr 2)
- szalet podziemny o pow. 38,63 m² (zał. nr 4)
- cztery pomieszczenia w piwnicach budynku o pow. 31 m² (oznaczone numerami 1,2,3,25 na załączniku nr 1)

Wszystkie te obiekty położone są w budynku tzw. „Szpitalika” na Łysej Górze posadowionym na nieruchomości nr 2039 gmina Nowa Słupia , obręb Nowa Słupia, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych o nr KW 45301.

4.2. Oferowane do wydierżawienia obiekty są położone w budynku tzw. „Szpitalika” na terenie Świętokrzyskiego Parku Narodowego w bezpośrednim sąsiedztwie Klasztoru Świętego Krzyża na Łysej Górze. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości zapewnia asfaltowa droga powiatowa z miejscowości Huta Szklana. Do budynku jest doprowadzona energia elektryczna i woda bieżąca z wodociągu komunalnego. W budynku jest zlokalizowana także stacja trafo. Odbiór ścieków jest zapewniony przez Urząd Gminy w Bielinach.

4.4. W sezonie turystycznym trwającym od 1 kwietnia do 31 października Łysą Górę (Łysiec, Święty Krzyż) odwiedza około 200 tys. zwiedzających Świętokrzyski Park Narodowy.

4.5. Wydierżawiający posiada:

1. Zgodę Ministra Środowiska Nr 66/2010 z dnia 27 maja 2010 roku, znak DEsk-201-66/25122/10/RP na wydierżawienie przedmiotach obiektów na okres 20 lat.

2. Zgodę Starosty Kieleckiego z dnia 17 czerwca 2010 roku, znak GN.I. 7012-169/4/10 na wydzierżawienie przedmiotowych obiektów na okres 20 lat.

5. Dzierżawca będzie zobowiązany w umowie do:

5.1 Urządzenia i prowadzenia na wydzierżawionej nieruchomości restauracji o standardzie wystroju, wyposażenia i obsługi **nie niższym** niż w restauracjach typu McDonald's :

1. na tarasie i pozostałych pomieszczeniach o łącznej powierzchni 149 m².
2. prowadzenie płatnych ogólnodostępnych toalet dla osób zwiedzających Świętokrzyski Park Narodowy i konsumentów.

5.2. Przeprowadzenia, przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, w niezbędnym zakresie remontu i modernizacji tarasu wraz z pomieszczeniami będącymi przedmiotem dzierżawy, obejmującego w szczególności:

1. Opracowanie w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu i przedstawienie do akceptacji Dyrektorowi Świętokrzyskiego Parku Narodowego koncepcji architektonicznej nowej zabudowy tarasu, zagospodarowania tarasu i terenu przyległego wraz z wizualizacjami zaakceptowanymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach;
2. Rozbiórkę oszklonej części zabudowy tarasu;
3. Urządzenie tarasu na miejscu rozebranej oszklonej części budynku, a zwłaszcza wymianę lub uzupełnienie izolacji i posadzki w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody do pomieszczeń położonych pod tarasem oraz wykonanie nowych ścian i urządzeń niezbędnych dla przyszłego użytkowania tarasu w celach gastronomicznych;
4. Wykonanie nowej zabudowy i barierek ochronnych wokół tarasu;
5. Wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;
6. Urządzenie i prowadzenie, co najmniej w godzinach otwarcia restauracji, płatnych ogólnodostępnych toalet dla osób zwiedzających SPN i konsumentów;
7. Kapitałny remont czterech pomieszczeń w piwnicach budynku;
8. Kapitałny remont szaleatów podziemnych z dostosowaniem ich do aktualnych przepisów;
9. Wykonanie podłączeń odprowadzających ścieki z punktu gastronomicznego i szaleatów;
10. Wykonanie nowej zabudowy tarasu na którym prowadzona będzie restauracja z dachem wielospadowym, nawiązującym wyglądem do pozostałych dachów obiektów zlokalizowanych na terenie Wzgórza. Projekt nowej zabudowy będzie wykonany na podstawie zaakceptowanej koncepcji, o której mowa w pkt. 5.2.1, przez dzierżawcę i na jego koszt po konsultacjach i akceptacji końcowego rozwiązania przez Wydzierżawiającego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.
11. Inne niezbędne roboty budowlane;
12. Wywóz i utylizację szkła, gruzu oraz wszelkich materiałów odpadowych pochodzących z remontowanego budynku i szaletu.
13. Wykonanie kamiennej nawierzchni przy szaletach oraz remont schodów do nich prowadzących.
14. Naprawa, konserwacja, a w razie potrzeby, remont chodników położonych w otoczeniu wydzierżawionych obiektów.
15. Częściowe odtworzenie muru więziennego odgradzającego teren przyległy do budynku od strony zachodniej i północnej (od strony gołoborza) w granicach dzierżawionego terenu.

- 5.3. Prowadzenia wszelkich napraw (głównych i bieżących) i konserwacji zapewniających utrzymanie na wysokim poziomie stanu technicznego i estetycznego obiektów będących przedmiotem dzierżawy i jego otoczenia, a w szczególności malowania dachu, co najmniej raz na 5 lat, jeżeli przyjęte rozwiązanie techniczne będzie tego wymagało.
- 5.4. Obowiązkowego zabezpieczenia budynku na okres zimy przed zamarzaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- 5.5. Prowadzenia wszelkich prac modernizacyjnych i remontowych przed i po rozpoczęciu działalności gastronomicznej po uzgodnieniu z wydzierżawiającym i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz. U. z 01.09.2006 roku Nr 156 poz, 1118 z późn zm). W przypadku dokonania zmian w nieruchomości bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca będzie zobowiązany do doprowadzenia jej do stanu poprzedniego.
- 5.8. Prowadzenia działalności gastronomicznej -bez prawa sprzedaży alkoholu i szaleatów ogólnodostępnych codziennie nie dłużej niż od godziny 8.00 do 20.00, co najmniej od 15 kwietnia do 31 października każdego roku dzierżawy.
- 5.9. Płacenia czynszu za okresy miesięczne w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca w kasie Dyrekcji Świętokrzyskiego Parku Narodowego w Bodzentynie przy ul. Suchedniowskiej 4 lub na konto 87 1010 1238 0804 5122 3100 0000 . Wysokość czynszu będzie podlegać corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego urzędu Statystycznego w monitorze polskim na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z funduszu ubezpieczeń społecznych.
- 5.10. Ustawienia w miejscu uzgodnionym z Wydzierżawiającym pojemnika do gromadzenia odpadów stałych i zapewnienia systematycznego ich wywozu poza teren ŚPN.
- 5.11. Przestrzegania zakazu budowy nowych obiektów lub rozbudowy obiektów już istniejących oraz palenia ognisk i używania źródeł światła o otwartym płomieniu na dzierżawionym gruncie.
- 5.12. Przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.
- 5.13. Wywieszenia w widocznym miejscu w restauracji zezwolenia dyrektora ŚPN na prowadzenie obsługi zwiedzających Park.
- 5.14. Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego miesięcznego wynosi 5.100 (pięć tysięcy sto) złotych netto, całość dzierżawy 15 letniej opiewa na kwotę minimalną 918.000 (dziewięćset osiemnaście tysięcy) złotych netto.
- 5.15. Wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych którą należy wnieść w dniu podpisania umowy w gotówce lub innej, uzgodnionej z wybranym oferentem formie. Zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy zostanie zwrócone w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia pełnego zakresu remontu. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy zabezpieczenie przepada na rzecz Wydzierżawiającego.
- 5.16. Zwrotu nieruchomości w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnej eksploatacji. Za stan wyjściowy uważa się stan w chwili ukończenia pełnego zakresu remontu. Nie wywiązanie się z obowiązku zwrotu nieruchomości w odpowiednim stanie spowoduje obciążenie Dzierżawcy kosztami przywrócenia nieruchomości do stanu właściwego.
- 5.17. Przyjęcia niżej wymienionych istotnych postanowień umowy
 1. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres piętnastu lat z możliwością wypowiedzenia tej umowy przez Wydzierżawiającego z ważnych przyczyn, w szczególności z przyczyn wskazanych w umowie , z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego . Strony będą mogły także rozwiązać umowę w każdym czasie za porozumieniem stron. W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia prac modernizacyjnych i remontowych oraz w przypadku zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub poddzierżawienia , Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. Zarówno w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta jak i w przypadku rozwiązania tej umowy przed upływem okresu piętnastu lat Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na obiekty będące przedmiotem dzierżawy oraz na otaczający je teren. Roszczenie to nie będzie przysługiwało Dzierżawcy niezależnie od przyczyn, dla których umowa uległa rozwiązaniu. Dodatkowo w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego przed terminem zakończenia modernizacji i remontu obiektów ustalonym w umowie, zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy przypadnie na rzecz Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli dzierżawionych obiektów i terenu odnośnie postanowień zawartych w umowie i utrzymania czystości.
4. Dzierżawcę obowiązuje zakaz przelewania całości lub części uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich, a także oddawanie przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawienia albo podnajmowania.
5. Pełny zakres remontu i modernizacji budynku oraz szaleatów podziemnych powinien być zakończony do 30 grudnia 2012 roku. W razie niedotrzymania terminu Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wydierżawiający będzie mógł także wyznaczyć nowy termin do zakończenia prac remontowych i modernizacyjnych. W przypadku niezakończenia prac w nowym terminie umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem jego upływu.
6. W sprawach nie uregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
7. Sprawy dotyczące rozstrzygnięć sporów powstałych przy wykonaniu umowy będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

6. O dzierżawę mogą się ubiegać oferenci, którzy:

- 6.1. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zadania.
- 6.2. Z postępowania o dzierżawę wyklucza się:
 - a/ oferentów, w stosunku do których otwarto likwidację lub ogłoszono upadłość;
 - b/ oferentów, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;
 - c/ oferentów, których prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciw obrotowi gospodarczemu, lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
 - d/ złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania.
- 6.3. Spełniają wszystkie warunki zawarte w Specyfikacji istotnych warunków przetargu na dzierżawę.
- 6.4. Wzięli udział w obowiązkowym dla przystępujących do przetargu spotkaniu informacyjnym, które odbędzie się w dniu 20 sierpnia 2010 roku, o godz. 10.00 w budynku tzw. „szpitalika” na Św. Krzyżu.
- 6.5. Wpłacili wadium w pieniądzu w wysokości 1000 złotych w terminie wyznaczonym do składania ofert tj. do dnia 20 września 2010 roku na konto **76 1010 1238 0804 5113 9120 0000**.

Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

- odwołania przetargu,
- zamknięcia przetargu,
- unieważnienia przetargu,

- zakończenia przetargu wynikiem negatywnym,

Wadium oferenta, który przetarg wygrał zostanie zaliczone na poczet pierwszego czynszu dzierżawnego.

Wadium oferenta, który zostanie wybrany i uchyli się od podpisania umowy przepada na rzecz ogłaszającego przetarg.

7. Dokumenty wymagane od oferentów.

Ofertę należy sporządzić na druku stanowiącym załącznik do niniejszej specyfikacji.

- 7.1 Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawione nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania ofert.
- 7.2 Aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego albo równoważne zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracyjnego kraju pochodzenia osoby wystawione nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania ofert.
- 7.3 Aktualne zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert.
- 7.4 Zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert.
- 7.5 Aktualne zaświadczenie Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzającego, że w stosunku do dzierżawcy nie otwarto likwidacji lub nie ogłoszono upadłości wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed terminem składania ofert.
- 7.6 Oświadczenie pisemne, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zadania.
- 7.7 Wzór umowy parafowany i podpisany przez oferenta.

8. Sposób przygotowania i składania ofert

- 8.1. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, trwałą i czytelną techniką, przy zachowaniu zasad i form określonych przez wydzierżawiającego w „Specyfikacji istotnych warunków dzierżawy ...”. Brak któregośkolwiek z wymaganych dokumentów lub złożenie ich w formie innej niż to określa Specyfikacja, spowoduje odrzucenie oferty.
- 8.2 Dzierżawca ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
- 8.3 Oferta musi obejmować całość zamówienia. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych, wariantowych, uzupełniających.
- 8.4 Oferta powinna zawierać imię, nazwisko, adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę.
- 8.5 Oferta powinna zawierać datę jej sporządzenia.
- 8.6 Oferta powinna zawierać oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
- 8.7 Oferta powinna zawierać oferowany czynsz dzierżawny.
- 8.8. Do oferty należy dołączyć kopię dowodu wniesienia wadium.
- 8.9 Każda zapisana strona oferty powinna być kolejno ponumerowana (wskazane jest spięcie kolejnych stron oferty w sposób trwały, uniemożliwiający jej ewentualne zdekompletowanie) oraz podpisana przez osobę lub osoby upoważnione do reprezentowania firmy. W przypadku

podpisywania oferty przez osoby niewyszczególnione w odpowiednich dokumentach wymagane jest dołączenie do oferty pisemnego upoważnienia oferenta na tę okoliczność, podpisanego przez osobę lub osoby wymienione w dokumentach, o których mowa **pkt 7.1,2,3,4,5,6,7** w Specyfikacji istotnych warunków dzierżawy.

8.10. Ofertę należy przesłać pocztą lub złożyć w zamkniętej w sposób trwały kopercie w siedzibie Świętokrzyskiego Parku Narodowego, 26-010 Bodzentyn, ul. Suchedniowska 4 pok. nr 11 do dnia **20 września 2010 roku do godz. 15.30**

8.11. Kopertę oznakowaną nazwą oferenta, należy zaadresować: Świętokrzyski Park Narodowy 26-010 Bodzentyn, ul. Suchedniowska 4, i opatrzyć napisem Przetarg na dzierżawę częściowo zabudowanego tarasu i szaletów podziemnych na Łysej Górze.

8.12 Za dotrzymanie terminu wyznaczonego na składanie ofert zamawiający uważa datę wpłynięcia oferty do siedziby wymienionej **w pkt 8.10** niniejszej „Specyfikacji istotnych warunków przetargu na dzierżawę...”. Oferty złożone po wyznaczonym terminie zostaną zwrócone bez otwierania.

9.Otwarcie ofert

9.1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykona komisja przetargowa.

9.2.Otwarcie ofert nastąpi w dniu 24 września 2010 roku o godz. 10,00 w siedzibie ogłaszającego przetarg w Bodzentynie przy ul. Suchedniowskiej 4 w pokoju nr 5.

9.3.Otwarcie ofert jest jawne.

9.4. Wydzierżawiający odmówi zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu jeżeli:

a)nie odpowiadają warunkom przetargu

b)zostały złożone po wyznaczonym terminie

c)nie zawierają danych wymienionych w punkcie 8 niniejszej specyfikacji lub dane te są niekompletne

d)nie dołączono kopii dowodu wniesienia wadium

e) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści

10.Zasady wyboru oferenta.

10.1.Jako kryterium wyboru oferenta przyjmuje się

wysokość czynszu miesięcznego 100 %

11. Wybór oferty, zawarcie umowy.

11.1. Wydzierżawiający wydzierżawi nieruchomość oferentowi, którego oferta będzie odpowiadać wszystkim wymaganiom zawartym w Specyfikacji i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o badane kryteria.

11.2.Wydzierżawiający wybierze najkorzystniejszą ofertę w części niejawnego przetargu.

11.3. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Wydzierżawiający zorganizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów , którzy złożyli te oferty.

11.3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

11.4. Wydzierżawiający powiadomi na piśmie o wynikach postępowania wszystkich oferentów oraz wywiesi informację na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie przy ul. Suchedniowskiej 4 w Bodzentynie.

12. Spis załączników do specyfikacji.

Zał. nr 1 Wzór oferty.

Zał. nr 2 Wzór umowy.

Bodzentyn, 19 lipca 2010 roku

Zatwierdzam
DYREKTOR ŚPN
dr hab. Stanisław Huruk

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu.....2010 roku w Bodzentynie pomiędzy:
Świętokrzyskim Parkiem Narodowym reprezentowanym przez Dyrektora dr hab.
Stanisława Huruka zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym ,
a

.....
reprezentowanym
przez.....zwanym w dalszej
części umowy Dzierżawcą.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest :

- taras o pow. 126,08 m2 (oznaczony na zał. nr 2 jako jadalnia letnia i taras)
- trzy pomieszczenia przy budynku tzw.„Szpitalika” o łącznej pow. 22,95 m2 (oznaczone numerami 1,2,3 na załączniku nr 2)
- szalet podziemny o pow. 38,63 m2 (zał. nr 4)
- cztery pomieszczenia w piwnicach budynku o pow. 31 m2 (oznaczone numerami 1,2,3,25 na załączniku nr 1)

Wszystkie te obiekty położone są w budynku tzw. „Szpitalika” na Łysej Górze posadowionego na działce nr 2039 położonej w Nowej Słupi , obręb Nowa Słupia.

§ 2

Wydierżawiający oświadcza, że władza w imieniu Skarbu Państwa nieruchomością o nr. ewidencyjnym 2039 pozostającą w trwałym zarządzie Świętokrzyskiego Parku Narodowego posiadającą założoną księgę wieczystą nr KW 45301 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

§ 3

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny obiektów opisanych w § 1 umowy , które przyjmuje w dzierżawę i nie wnosi w tej kwestii uwag.

§ 4

1.Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 na czas określony na 15 lat tj. od do.....

2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5

1.Dzierżawca zobowiązuje się, że nie zmieni przeznaczenia przedmiotu dzierżawy , ani nie odda przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie poddzierżawi.

2. W razie naruszenia powyższego postanowienia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt wszelkich prac remontowych i modernizacyjnych według projektu zaakceptowanego na piśmie przez Wdzierżawiającego.

W przypadku dokonania zmian bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego Dzierżawca będzie zobowiązany do doprowadzenia jej do stanu poprzedniego na własny koszt.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac remontowych i modernizacyjnych całego obiektu, a w szczególności:

1) Opracowania w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu i przedstawienia do akceptacji Dyrektorowi Świętokrzyskiego Parku Narodowego koncepcji architektonicznej nowej zabudowy tarasu, zagospodarowania tarasu i terenu przyległego wraz z wizualizacjami zaakceptowanymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach;

2) Rozbiórki oszklonej części zabudowy tarasu;

3) Urządzenia tarasu na miejscu rozebranej oszklonej części budynku, a zwłaszcza wymiany lub uzupełnienia izolacji i posadzki w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody do pomieszczeń położonych pod tarasem oraz wykonania nowych ścian i urządzeń niezbędnych dla przyszłego użytkowania tarasu w celach gastronomicznych;

4) Wykonania nowej zabudowy i barier ochronnych wokół tarasu;

5) Wymiany instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;

6) Urządzenia i prowadzenia, co najmniej w godzinach otwarcia restauracji, płatnych ogólnodostępnych toalet dla osób zwiedzających ŚPN i konsumentów;

7) Kapitałnego remontu czterech pomieszczeń w piwnicach budynku;

8) Kapitałnego remontu szaleatów podziemnych z dostosowaniem ich do aktualnych przepisów;

9) Wykonania podłączeń odprowadzających ścieki z punktu gastronomicznego i szaleatów;

10) Wykonanie nowej zabudowy tarasu na którym prowadzona będzie restauracja z dachem wielospadowym, nawiązującym wyglądem do pozostałych dachów obiektów zlokalizowanych na terenie Wzgórza. Projekt nowej zabudowy będzie wykonany na podstawie zaakceptowanej koncepcji, o której mowa w § 7 pkt. 1 umowy, przez dzierżawcę i na jego koszt po konsultacjach i akceptacji końcowego rozwiązania przez Wdzierżawiającego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

11) Innych niezbędnych robót budowlanych;

12) Wywozu i utylizacji szkła, gruzu oraz wszelkich materiałów odpadowych pochodzących z remontowanego budynku i szaleatu.

13) Wykonania kamiennej nawierzchni przy szaletach oraz remont schodów do nich prowadzących.

14) Naprawy, konserwacji, a w razie potrzeby, remontu chodników położonych w otoczeniu wdzierżawionych obiektów.

15) Częściowego odtworzenia muru więziennego odgradzającego teren przyległy do budynku od strony zachodniej i północnej (od strony gołoborza) w granicach dzierżawionego terenu.

2.Szczegółowy wykaz prac oraz ich zakres przedstawiony będzie w projekcie wykonanym przez Dzierżawcę, zaakceptowanym przez Wydierżawiającego, który będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.

3.Wszystkie prace remontowe i modernizacyjne wykonane zostaną w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

§ 8

1.Remont i modernizacja obiektów powinna zostać ukończona do dnia 30 grudnia 2012 roku.

2.W razie niedotrzymania tego terminu Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. W takim przypadku zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy przypadnie na rzecz Wydierżawiającego a Dzierżawcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na obiekty będące przedmiotem dzierżawy.

4. Wydierżawiający będzie mógł także wyznaczyć nowy termin do zakończenia prac remontowych i modernizacyjnych. W przypadku niezakończenia prac w nowym terminie umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem jego upływu. Postanowienie § 8 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 9

1.Dzierżawca będzie dokonywał wszelkich napraw (głównych i bieżących) i konserwacji zapewniających utrzymanie obiektów na wysokim poziomie stanu technicznego i estetycznego oraz ich otoczenia. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do malowania dachu, co najmniej raz na 5 lat, jeżeli przyjęte rozwiązanie techniczne i budowlane będzie tego wymagało.

2.Dzierżawca będzie zabezpieczał obiekty dla znajdujących się w nich instalacji wodno-kanalizacyjnych przed zamarzaniem w okresie jesienno-zimowym.

§ 10

Urządzenie i aranżacja jadalni letniej i tarasu wykonane zostanie zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wydierżawiającego.

§11

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną i szalety ogólnodostępne codziennie w godzinach od 8.00 do 20.00, w okresie od co najmniej 15 kwietnia do 31 października każdego roku dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się nie prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych w obiektach stanowiących przedmiot dzierżawy oraz nie organizować hucznych imprez (przyjęcia komunijne, weselne itp.).

§ 12

Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego płacenia Wydierżawiającemu czynszu z tytułu dzierżawy w wysokości.....złotych (słownie:.....) miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT. Czynsz z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie regulował do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Wysokość czynszu będzie podlegać corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 roku Nr 39, poz. 353 z póź. zm).

§ 13

Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu dzierżawy w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nowa Słupia w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Płatność tej należności będzie następować w terminach płatności czynszu dzierżawnego.

§ 14

1. Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu 25.000 złotych (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia prawidłowego wywiązania się z warunków umowy.
2. Zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy powinno być wniesione nie później niż w dniu podpisania umowy w gotówce lub innej, uzgodnionej z Wydierżawiającym formie.
3. Zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy zostanie zwrócone w ciągu 30 dni od dnia zakończenia pełnego zakresu remontu.
4. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, w którym powinna być zakończona modernizacja i remont obiektów, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy przypadnie na rzecz Wydierżawiającego.

§ 15

Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Zakładem Energetycznym w Kielcach na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. „ Prawo Energetyczne „ (Dz. U. z 2006 roku Nr 89 poz. 625 z póź zm) wraz z wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi.

§ 16

Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłat za wodę wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Komunalnym Zakładem Wodociągów w Rudkach na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 roku Nr 9 poz. 43 z późn. zmianami)

§ 17

Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłaty za odprowadzenie ścieków wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Komunalnym Zakładem w Bielinach na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 roku Nr 9 poz. 43 z późn. zm)

§ 18

1. Na dzierżawionej nieruchomości Dzierżawca nie będzie wznosił nowych obiektów lub rozbudowywał już istniejących oraz palił ognisk i używał źródeł światła o otwartym płomieniu.
2. Dzierżawca będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.
3. Dzierżawca nada obiektowi nazwę.....
4. Szyld zaprojektuje i wykona w stylu przyjętym w Parkowym systemie informacji lub innym zaaprobowanym przez Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca wywiesi w widocznym miejscu, w sali ogólnie dostępnej, zezwolenie dyrektora ŚPN na prowadzenie obsługi zwiedzających ŚPN oraz informacje dotyczące Świętokrzyskiego Parku Narodowego opracowane i dostarczone przez Wydierżawiającego.

6. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy od wszelkich ryzyk, w tym zdarzeń losowych takich jak pożar, kradzież, zniszczenia.

7. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach będących przedmiotem dzierżawy

§ 19

Do obowiązków Dzierżawcy należy zapewnienie czystości na dzierżawionym terenie, w tym ustawienie w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym pojemników do gromadzenia odpadów stałych i zapewnienie systematycznego ich wywozu poza teren ŚPN na koszt Dzierżawcy.

§ 20

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli czystości dzierżawionych obiektów i terenu przyległego oraz kontroli należytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę.

§ 21

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych przyczyn, w tym w szczególności:

- w razie zwłoki dzierżawcy w zapłacie czynszu przekraczającej 30 dni;
- w razie prowadzenia przez Dzierżawcę sprzedaży napojów alkoholowych w obiektach stanowiących przedmiot dzierżawy
- w razie nie przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- w razie budowy nowych obiektów lub rozbudowy już istniejących;
- w razie urządzania przyjęć weselnych, komunijnych oraz jakichkolwiek innych hucznych imprez;
- w razie włączanie muzyki na tarasie i w jadalni tak głośno, aby była słyszalna na zewnątrz;
- w razie palenia ognisk i używania źródeł światła o otwartym płomieniu na dzierżawionym terenie;
- w razie niezachowania czystości obiektów oraz terenu przyległego;
- w razie przelania całości lub części uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich;
- w razie niewykonywania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności w przypadku nieprowadzenia przez Dzierżawcę działalności gastronomicznej w okresach wskazanych w umowie lub w przypadku nieprowadzenia ogólnodostępnych szaleatów

§ 22

Zarówno w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta jak i w przypadku rozwiązania tej umowy przed upływem okresu piętnastu lat, niezależnie od przyczyn, dla których umowa uległa rozwiązaniu, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na obiekty będące przedmiotem dzierżawy oraz na otaczający je teren. Dzierżawca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz otaczający go teren oraz możliwości dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej w przyszłości.

§ 23

Dzierżawca po upływie terminu dzierżawy zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie , w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowego użytkowania .
Za stan wyjściowy uważa się stan w chwili zakończenia remontu i modernizacji.

§ 24

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 25

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 26

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 27

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wydierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA