

Załącznik nr 3
do ogłoszenia Burmistrza Miasta Szczecinek
z dnia 25 października 2012r.
o konkursie na realizację na realizację w latach 2013 – 2017
roku zadania polegającego na organizacji opieki nad dziećmi w
wieku od 1 do 3 lat w formie żłobka na terenie Miasta
Szczecinek

(wzór)

UMOWA poddzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu w Szczecinku pomiędzy:

Miastem Szczecinek, plac Wolności 13, 78-400 Szczecinek, zwanym w dalszej treści umowy „Poddzierżawiającym”, reprezentowanym przez pełnomocnika dyrektora Miejskiej Jednostki Obsługi Oświaty w Szczecinku Joannę Powalę

a

....., zwanym w dalszej treści umowy „Poddzierżawcą”, reprezentowanym przez

§ 1. 1. Podpisujący niniejszą umowę oświadczają, że zgodnie z przepisami regulującymi zasady funkcjonowania Stron Umowy, są uprawnieni do ich reprezentowania i podpisania umowy o treści w niej określonej.

2. Osoba upoważniona do reprezentowania Poddzierżawiającego przy realizacji Umowy jest dyrektor Miejskiej Jednostki Obsługi Oświaty w Szczecinku.

§ 2. 1. Poddzierżawiający oświadcza, że jest poddzierżawcą nieruchomości niezabudowanej położonej w Szczecinku przy ul. Koszalińskiej 66, nr ewidencyjny działki 560 w obrębie 07 o obszarze 2363 m², stanowiącej własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółki z o.o. w Szczecinku, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczecinku jest prowadzona księga wieczysta o numerze KW 50389; część wyżej wymienionej nieruchomości o powierzchni 363,60 m², składająca się z części tarasowej o powierzchni 88,30 m² i części zielonej o powierzchni 275,30 m², stanowi i zwana jest w dalszej treści umowy „przedmiotem poddzierżawy”.

2. Aktualny wypis z rejestru gruntów będzie stanowić Załącznik nr 1 do Umowy, a wypis z powołanej wyżej księgi wieczystej będzie stanowić Załącznik nr 2 do Umowy.

3. Poddzierżawiający, mając świadomość, że Poddzierżawca polega na złożonych przez niego zapewnieniach, oświadcza, że:

- 1) jest wyłącznym dzierżawcą przedmiotu poddzierżawy;
- 2) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie Umowy;
- 3) zawarcie przez niego Umowy jest zgodne z przepisami prawa, zaś przez jej zawarcie Poddzierżawca nabędzie skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane Umową.

§ 3. 1. Strony Umowy zgodnie oświadczają, że przedmiot poddzierżawy znajduje się w stanie umożliwiającym jego użytkowanie zgodnie z celem, dla którego został oddany w dzierżawę określonym w § 5 ust. 1 poniżej.

2. Poddzierżawca potwierdza przejęcie przedmiotu poddzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Szczegółowy opis przedmiotu poddzierżawy zawierać będzie protokół zdawczo-odbiorczy będący załącznikiem Nr 3 do Umowy i stanowiący jej integralną część. Protokół może zostać sporządzony w formie dokumentacji fotograficznej i utrwalony na nośniku CD.

3. Opis przedmiotu poddzierżawy zawarty w załączniku nr 3 będzie stanowić wyłączną podstawę do określenia stanu zmian w przedmiocie dzierżawy w chwili jego zwrotu Poddzierżawiającemu oraz zakresu nakładów poczynionych na niego przez Poddzierżawcę.

§ 4. 1. Na podstawie Umowy, Poddzierżawiający oddaje Poddzierżawcy przedmiot poddzierżawy do używania zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie oraz do pobierania pożytków, a Poddzierżawca przedmiot poddzierżawy przyjmuje w poddzierżawę.

2. Przedmiot poddzierżawy zostaje oddany Poddzierżawcy w poddzierżawę w celu określonym w § 5 poniżej.

3. Poddzierżawiający zapewnia, że według posiadanej przez niego wiedzy przedmiot poddzierżawy nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich ani nie toczy się postępowanie sądowe lub egzekucyjne, którego byłby przedmiotem.

4. Poddzierżawiający przez czas trwania Umowy zobowiązuje się:

- 1) nie obciążać przedmiotu poddzierżawy prawami na rzecz osób trzecich;
- 2) w przypadku powzięcia wiedzy o wytoczeniu powództwa lub wszczęciu egzekucji dotyczących przedmiotu poddzierżawy, niezwłocznie powiadomić o tym Poddzierżawcę.

§ 5. 1. Przedmiot poddzierżawy będzie wykorzystywany przez Poddzierżawcę wyłącznie na cele związane z organizacją opieki sprawowanej w formie żłobka, zgodnie ze zleceniem Poddzierżawiającemu przez Burmistrza Miasta Szczecinek na podstawie umowy zawartej w dniu o udzielenie dotacji celowej, w wyniku ogłoszonego przez Burmistrza Miasta Szczecinek konkursu na realizację na realizację w latach 2013 – 2017 roku zadania polegającego na organizacji opieki nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat w formie żłobka na terenie Miasta Szczecinek.

2. Cel wykorzystania przedmiotu poddzierżawy opisany w ust. 1 zostanie w całości osiągnięty nie później niż dnia 1 lutego 2013r.

3. Do dnia 31 stycznia 2013r. Poddzierżawca będzie przygotowywał się do realizacji celu wymienionego w ust. 1 powyżej. Powyższy przepis nie stoi w sprzeczności z zapisem § 3 ust. 1 i 2 powyżej potwierdzającym wydanie przedmiotu poddzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 6. 1. Poddzierżawca jest obowiązany:

- 1) użytkować przedmiot poddzierżawy wyłącznie dla celów określonych w § 5 Umowy;
- 2) utrzymywać przedmiot poddzierżawy w należyтым porządku;
- 3) zabezpieczyć przedmiot poddzierżawy przed jego zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą wartości ponad zużycie wynikające z normalnego korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) ponosić koszty związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu poddzierżawy.

2. Obowiązek określony w ust. 1 pkt 3 powyżej zostanie zrealizowany przez Poddzierżawcę m.in. poprzez ubezpieczenie przedmiotu poddzierżawy przez cały czas trwania Umowy od wszelkich ryzyk (w szczególności od: ognia, uderzenia piorunu, powodzi, śniegu, następstw szkód wodnych i kanalizacyjnych, aktów terroryzmu) oraz ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków i od odpowiedzialności cywilnej. Ubezpieczenie, o którym jest mowa powyżej powinno obejmować rzeczywistą wartość przedmiotu poddzierżawy i znajdującego się w nim mienia stanowiącego własność Poddzierżawiającego. Poddzierżawca jest obowiązany dokonać cesji na rzecz Poddzierżawiającego praw z tytułu umowy ubezpieczenia, o którym jest mowa powyżej. Zawarcie przez Poddzierżawcę umowy ubezpieczenia powinno nastąpić w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, a zawarcie umowy cesji praw z tej umowy – w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia.
3. Przez koszty związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu poddzierżawy, o których jest mowa w ust. 1 pkt 4 powyżej, rozumie się zarówno drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem rzeczy, naprawy konieczne do zachowania przedmiotu poddzierżawy w stanie niepogorszonym i przydatnym do umówionego użytku, jak i nakłady konieczne do utrzymania przedmiotu poddzierżawy w stanie zdolnym do normalnego i zgodnego z Umową z niego korzystania, bez względu na przyczynę ich poniesienia i wartość. Poddzierżawcy nie przysługuje prawo żądania od Poddzierżawiającego zwrotu wymienionych wyżej nakładów, nakłady te wchodzi w ciężar kosztów własnych Poddzierżawcy. Koszty, o których jest mowa wyżej nie obejmują nakładów poczynionych przez Poddzierżawcę w celu ulepszenia przedmiotu poddzierżawy.
4. Poddzierżawcy bez zgody Poddzierżawiającego wyrażonej na piśmie nie wolno oddać przedmiotu poddzierżawy w całości lub części w dalszą poddzierżawę albo w nieodpłatne użyczenie osobom trzecim.
5. Za zgodą Poddzierżawiającego wyrażoną na piśmie, Poddzierżawca może dokonać własnym staraniem i na własny koszt nakładów ulepszających przedmiot poddzierżawy. Wniosek Poddzierżawcy o wyrażenie zgody na dokonanie powyższych nakładów powinien zawierać zakres przedmiotowy inwestycji, termin wykonania i jej przybliżoną wartość.
6. Nakłady ulepszające przedmiot poddzierżawy, na których dokonanie Poddzierżawca uzyskał zgodę Poddzierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, Poddzierżawiający z chwilą zwrotu przedmiotu poddzierżawy zatrzyma za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, w razie wypowiedzenia Umowy przez Poddzierżawiającego z jego winy.
7. W razie rozwiązania Umowy, nakłady ulepszające przedmiot poddzierżawy dokonane za zgodą Poddzierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, w przypadku braku przesłanki wymienionej w ust. 6 powyżej, z chwilą zwrotu przedmiotu poddzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Poddzierżawiającego.
8. Nakłady ulepszające przedmiot poddzierżawy, na dokonanie których Poddzierżawca nie uzyskał zgody Poddzierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, z chwilą zwrotu przedmiotu poddzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Poddzierżawiającego.
9. Przez nakłady ulepszające przedmiot poddzierżawy, o których jest mowa w ust. 3 i ust. 5-8 powyżej, rozumie się nakłady dokonane na niego przez Poddzierżawcę, które w chwili wydania przedmiotu poddzierżawy Poddzierżawiającemu zwiększają jego wartość lub użyteczność.

- § 7. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia 31 grudnia 2017r.
2. Poddzierżawiający może wypowiedzieć poddzierżawę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku naruszenia przez Poddzierżawcę któregokolwiek z postanowień Umowy;
 - 2) w przypadku dokonania przez Poddzierżawcę nakładów ulepszających przedmiot poddzierżawy bez zgody Poddzierżawiającego, o której jest mowa w § 6 ust. 5 powyżej.
 3. Wypowiedzenie Umowy z przyczyn wymienionych w ust. 3 powyżej nie stanowi rozwiązania Umowy z winy Poddzierżawiającego w rozumieniu § 6 ust. 6 powyżej. Za pozostające bez winy Poddzierżawiającego, rozumie się także wszelkie inne jego oświadczenia rozwiązujące, wypowiedające lub odstępujące od Umowy dokonane w ramach uprawnień przysługujących Poddzierżawiającemu na podstawie ust. 4, 6, 7 i 8 poniżej oraz przepisów obowiązującego prawa.
 4. W razie rażącego naruszenia przez Poddzierżawcę któregokolwiek z postanowień Umowy, a przede wszystkim jeżeli Poddzierżawca zalega z należnym czynszem za dzierżawę za dwa pełne okresy płatności, narusza którykolwiek z obowiązków określonych w § 6 ust. 1 powyżej, Poddzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 5. Ocena okoliczności stanowiących podstawę rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 3 powyżej lub w trybie określonym w ust. 4 powyżej należy do Poddzierżawiającego.
 6. W sytuacji, o której jest mowa w ust. 4 powyżej, Poddzierżawiającemu, niezależnie od prawa wymienionego w ust. 4 powyżej, przysługiwać będzie według jego wyboru również prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia i zasad wymienionych w ust. 2 powyżej. Skorzystanie przez Poddzierżawiającego z prawa określonego w ust. 4 powyżej zamiast prawa określonego w ust. 2 powyżej nie stanowi naruszenia zasad wymienionych w art. 5 Kodeksu cywilnego.
 7. Poddzierżawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli Poddzierżawca dopuszcza się zwłoki z zawarciem umowy ubezpieczenia lub umowy cesji, o których jest mowa w § 6 ust. 2 powyżej. Jednakże Poddzierżawiający powinien uprzedzić Poddzierżawcę udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu do dostarczenia umowy ubezpieczenia lub zawarcia umowy cesji.
 8. Umowa rozwiązuje się bez potrzeby składania w tej mierze oświadczenia przez którąkolwiek ze stron Umowy, w razie rozwiązania umowy, o której jest mowa w § 5 ust. 1 Umowy.
 9. Po zakończeniu umowy Poddzierżawca zwróci Poddzierżawiającemu przedmiot poddzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego korzystania z rzeczy. Wydanie Poddzierżawiającemu przedmiotu poddzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony Umowy. W przypadku uchylania się przez Poddzierżawcę od sporządzenia protokołu, o którym jest mowa powyżej, protokół ten sporządzi jednostronnie komisja inwentaryzacyjna powołania przez Poddzierżawiającego.

§ 8. 1. Poddzierżawca za okres do dnia 31 grudnia 2012r. zobowiązuje się płacić Poddzierżawiającemu miesięczny czynsz poddzierżawny w wysokości 26 zł (dwadzieścia sześć złotych) + 23% podatku VAT.

2. Czynsz będzie płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Poddzierżawiającego i doręczonej Poddzierżawcy do dnia 5 miesiąca którego dotyczy czynsz. Czynsz najmu za okres do dnia 31 grudnia 2012r. będzie płatny jednorazowo; przepis zdanie 1 stosuje się odpowiednio.
3. Przez datę doręczenia faktury rozumie się datę wysłania faktury w urzędzie pocztowym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Jeżeli Poddzierżawiający spóźni się z doręczeniem Poddzierżawcy faktury w terminie określonym w ust. 2 powyżej, termin Poddzierżawcy do zapłaty czynszu ulega odpowiedniemu przesunięciu o termin opóźnienia w wykonaniu obowiązku przez Poddzierżawiającego.
5. Czynsz jest płatny na podstawie faktury VAT przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy Miasta Szczecinek.
6. Stawka miesięcznego czynszu poddzierżawnego, począwszy od 1 stycznia 2013r. jest waloryzowana corocznie według następujących zasad:
 - 1) stawka miesięcznego czynszu poddzierżawnego jest waloryzowana prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonym w ustawie budżetowej na rok, którego dotyczy waloryzacja. W okresie od 1 stycznia do miesiąca, w którym zostanie uchwalona ustawa budżetowa, stawka czynszu poddzierżawnego jest waloryzowana prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonym w projekcie ustawy budżetowej na rok, którego dotyczy waloryzacja;
 - 2) stawka miesięcznego czynszu poddzierżawnego jest waloryzowana procentowym wskaźnikiem wzrostu ustalonego na podstawie wszystkich stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie w miasta Szczecinek, jeżeli powyższy wskaźnik jest wyższy od wskaźnika określonego w pkt 1 powyżej;
 - 3) o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu, Poddzierżawiający powiadam pisemnie Poddzierżawcę. Przepis pkt 1 zdanie 2 powyżej stosuje się odpowiednio.
7. Oprócz czynszu poddzierżawnego Poddzierżawca będzie uiszczał należności z tytułu podatku od nieruchomości związane z posiadaniem lub własnością przedmiotu poddzierżawy względnie z tytułu jakiegokolwiek podatku lub innego dochodu publicznego, który zostałby wprowadzony w miejsce podatku od nieruchomości i obciążeń przedmiot poddzierżawy.
8. Z chwilą przystąpienia Polski do strefy Euro, postanowień umowy dotyczących przeliczenia czynszu na równowartość w polskich złotych przestaną znajdować zastosowanie, zaś powyższe należności płatne będą wyrażone w wysokości przeliczonej w Euro.

§ 9. 1. Poddzierżawiający ma prawo dokonywać kontroli wykorzystania przedmiotu poddzierżawy.

2. W razie kontroli nieruchomości na jej terenie, o terminie kontroli Poddzierżawiający powinien powiadomić Poddzierżawcę przynajmniej z 3-dniowym uprzedzeniem.
3. Kontrola wykonywania Umowy, na terenie nieruchomości powinna być prowadzona w obecności przedstawiciela Poddzierżawcy oraz w sposób nie zakłócający działalności Poddzierżawcy.
4. Poddzierżawiający może również żądać od Poddzierżawcy pisemnych wyjaśnień dotyczących jego obowiązków związanych z wykonywaniem Umowy poddzierżawy.

§ 10. 1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy, przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem, listami poleconymi lub renomowaną pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.

2. Doręczenie na adresy wskazane w komparycji Umowy uważa się za skuteczne z dniem odbioru, lub, w przypadku nieodebrania, w terminie 14 dni od dnia pierwszego awizowania.
3. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej stronie, dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej.

§ 11. 1. Umowa wraz z załącznikami stanowi, całość porozumienia i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące przedmiot Umowy.

2. Żadna ze Stron nie składa żadnych innych oświadczeń, ani zapewnień, niż wyrażone wprost w umowie. Wykładnia rozszerzająca postanowień umownych jest dopuszczalna wyłącznie, gdy pozostaje w zbieżności ze zgodnym celem Stron.
3. Wszelkie zmiany uzupełnienia lub rozwiązanie umowy lub jakichkolwiek innych porozumień czy też dokumentów, z których wynikają prawa lub obowiązki dla Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś odstąpienie od nich i ich wypowiedzenie wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że przepis szczególny zastrzega inną formę.
4. Przypadki braku – ze strony którejkolwiek ze Stron – ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń, jakie Stronom przysługują. Nie mogą również być interpretowane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania warunków i zobowiązań umowy w przyszłości.
5. Jeżeli jakakolwiek część Umowy zostanie uznana przez sąd właściwy, lub inne upoważnione ciało za nieważną, podlegającą unieważnieniu, pozbawioną mocy prawnej, nieobowiązującą lub niewykonalną, pozostałe części Umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
6. Wszelkie koszty, wynikłe w związku z zawarciem Umowy lub jej realizacją ponosi Poddzierżawca.
7. Obok uregulowań, zawartych w umowie, nie dokonano żadnych innych ustaleń wiążących Strony. Wszystkie zawarte uprzednio ustne porozumienia tracą moc w momencie zawarcia niniejszej umowy.
8. W zakresie nieuregulowanym Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy prawa polskiego.
9. Do Umowy załączone są następujące załączniki, które stanowią integralną część umowy:
 - 1) Załącznik nr 1: wypis z rejestru gruntów;
 - 2) Załącznik nr 2: wypis z księgi wieczystej;
 - 3) Załącznik nr 3: protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 12. Umowa sporządzona zostaje w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

PODDZIERŻAWIAJĄCY

PODDZIERŻAWCA