

Załącznik nr 4
do ogłoszenia Burmistrza Miasta Szczecinek
z dnia 22 listopada 2012r.
o konkursie na realizację w latach 2013 – 2017 zadania polegającego
na organizacji opieki nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat w formie
żłobka na terenie Miasta Szczecinek

(wzór)

UMOWA
dzierżawy nieruchomości
i rzeczy ruchomych

zawarta w dniu w Szczecinku pomiędzy:

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

....., zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”, 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 upoważnioną do reprezentowania Wydierżawiającego przy realizacji Umowy jest dyrektor Miejskiej Jednostki Obsługi Oświaty w Szczecinku.

§ 2. 1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem:

1) nieruchomości zabudowanej lokalem użytkowym, położonym w budynku wielorodzinnym usytuowanym w Szczecinku przy ul. Koszalińskiej 66, nr ewidencyjny działki 20 w obrębie 07, o powierzchni 203,55 m² dla którego w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczecinku jest prowadzona księga wieczysta o numerze KW KO11/00053087/1 składającego się z następujących powierzchni:

a) sali maluchów – 58,49 m²;

b) sali starszaków – 50,22 m²;

c) pozostałej części ogólno-administracyjno-socjalnej – 94,84 m²;

2) wyposażenia przeznaczonego do organizacji opieki sprawowanej w formie żłobka, stanowiącego załącznik do umowy

- zwanych w dalszej treści umowy zbiorczą nazwą „przedmiotu dzierżawy”.

2. Aktualny wypis z rejestru gruntów stanowiąc będzie Załącznik nr 1 do Umowy, wypis z powołanej wyżej księgi wieczystej będzie stanowiąc Załącznik nr 2 do Umowy, wykaz wyposażenia stanowiąc będzie Załącznik Nr 3 do Umowy.

3. Wydierżawiający, mając świadomość, że Dzierżawca polega na złożonych przez niego zapewnieniach, oświadcza, że:

1) jest wyłącznym właścicielem przedmiotu dzierżawy;

2) 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 Dzierżawca nabyte skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane Umową.

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

2. Dzierżawca potwierdza przejęcie przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawierać będzie protokół zdawczo-odbiorczy będący załącznikiem Nr 4 do Umowy i stanowiący jej integralną część. Protokół może zostać sporządzony w formie dokumentacji fotograficznej i utwalony na nośniku CD.

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

§ 4. 1. Na podstawie Umowy, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie oraz do pobierania pożytków, a Dzierżawca przedmiot dzierżawy przyjmuje w dzierżawę.

2. Przedmiot dzierżawy zostaje oddany Dzierżawcy w dzierżawę w celu określonym w § 5 poniżej.
3. Wydzierżawiający zapewnia, że przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich ani nie toczy się postępowanie sądowe lub egzekucyjne, którego byłby przedmiotem.
4. Wydzierżawiający przez czas trwania Umowy zobowiązuje się:
 - 1) nie obciążać przedmiotu dzierżawy prawami na rzecz osób trzecich;
 - 2) w przypadku wytoczenia powództwa lub wszczęcia egzekucji dotyczących przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomić o tym Dzierżawcę.

§ 5. 1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę wyłącznie na cele związane z organizacją opieki sprawowanej w formie żłobka, zgodnie ze zleceniem Wydzierżawiającemu przez Burmistrza Miasta Szczecinek na podstawie umowy zawartej w dniu o udzielenie dotacji celowej, w wyniku ogłoszonego przez Burmistrza Miasta Szczecinek konkursu na realizację w latach 2013 – 2017 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 dzierżawy opisany w ust. 1 zostanie w całości osiągnięty nie później niż dnia 18 lutego 2013r.
3. Do dnia 17 lutego 2013r. Dzierżawca 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 dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 6. 1. Dzierżawca jest obowiązany:

- 1) użytkować przedmiot dzierżawy wyłącznie dla celów określonych w § 5 Umowy;
- 2) utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyłym porządku;
- 3) zabezpieczyć przedmiot dzierżawy 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 dzierżawy.
 2. Obowiązek określony w ust. 1 pkt 3 powyżej zostanie zrealizowany przez Dzierżawcę m.in. poprzez ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy 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 dzierżawy i znajdującego się w nim mienia stanowiącego własność Wydzierżawiającego. Dzierżawca jest obowiązany dokonać cesji na rzecz Wydzierżawiającego praw z tytułu umowy ubezpieczenia, o którym jest mowa powyżej. Zawarcie przez Dzierżawcę 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 dzierżawy, o których jest mowa w ust. 1 pkt 4 powyżej, rozumie się zarówno drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, naprawy konieczne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i przydatnym do umówionego użytku, jak i nakłady konieczne do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie zdolnym do normalnego i zgodnego z Umową z niego korzystania, bez względu na przyczynę ich poniesienia i wartość. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania od Wydzierżawiającego zwrotu wymienionych wyżej nakładów, nakłady te wchodzi w ciężar kosztów własnych Dzierżawcy. Koszty, o których jest mowa wyżej nie obejmują nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w celu ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
 4. Dzierżawcy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części w poddzierżawę albo w nieodpłatne użyczenie osobom trzecim.
 5. Za zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną na piśmie, Dzierżawca może dokonać własnym staraniem i na własny koszt nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy. Wniosek

Dzierżawcy o wyrażenie zgody na dokonanie powyższych nakładów powinien zawierać zakres przedmiotowy inwestycji, termin wykonania i jej przybliżoną wartość.

6. Nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy, na których dokonanie Dzierżawca uzyskał zgodę Wydierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, Wydierżawiający z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy zatrzyma za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, w razie wypowiedzenia Umowy przez Wydierżawiającego z jego winy.
7. W razie rozwiązania Umowy, nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy dokonane za zgodą Wydierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, w przypadku braku przesłanki wymienionej w ust. 6 powyżej, z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego.
8. Nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy, na dokonanie których Dzierżawca nie uzyskał zgody Wydierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego.
9. Przez nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy, o których jest mowa w ust. 3 i ust. 5-8 powyżej, rozumie się nakłady dokonane na niego przez Dzierżawcę, które w chwili wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu zwiększają jego wartość lub użyteczność.

§ 7. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia 31 grudnia 2017r.

- 1) Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę 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 Dzierżawcę któregokolwiek z postanowień Umowy;
 - 2) w przypadku dokonania przez Dzierżawcę nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego w rozumieniu § 6 ust. 6 powyżej. Za pozostające bez winy Wydierżawiającego, rozumie się także wszelkie inne jego oświadczenia rozwiązujące, wypowiedzące lub odstępujące od Umowy dokonane w ramach uprawnień przysługujących Wydierżawiającemu na podstawie ust. 4, 6, 7 i 8 poniżej oraz przepisów obowiązującego prawa.
4. W razie rażącego naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z postanowień Umowy, a przede wszystkim jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem za dzierżawę za dwa pełne okresy płatności, narusza którykolwiek z obowiązków określonych w § 6 ust. 1 powyżej, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.
6. W sytuacji, o której jest mowa w ust. 4 powyżej, Wydierżawiającemu, 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 Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zawarciem umowy ubezpieczenia lub umowy cesji, o których jest mowa w § 6 ust. 2 powyżej. Jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę 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 Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego korzystania z rzeczy. Wydanie Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony Umowy. W przypadku uchylania się przez Dzierżawcę od sporządzenia protokołu, o którym jest mowa powyżej, protokół ten sporządzi jednostronnie komisja inwentarycyjna powołania przez Wydierżawiającego.

§ 8. 1. Dzierżawca za okres do dnia 31 grudnia 2012r. zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) + 23% podatku VAT.

2. Czynsz będzie płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego i doręczonej Dzierżawcy 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 Wydierżawiający spóźni się z doręceniem Dzierżawcy faktury w terminie określonym w ust. 2 powyżej, termin Dzierżawcy do zapłaty czynszu ulega odpowiedniemu przesunięciu o termin opóźnienia w wykonaniu obowiązku przez Wydierżawiającego.
5. Czynsz jest płatny na podstawie faktury VAT przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy Miasta Szczecinek.
6. Stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego, począwszy od 1 stycznia 2013r. jest waloryzowana corocznie według następujących zasad:
 - 1) stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego 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 dzierżawnego jest waloryzowana prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonym w projekcie ustawy budżetowej na rok, którego dotyczy waloryzacja;
 - 2) stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego 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, Wydierżawiający powiadom pisemnie Dzierżawcę. Przepis pkt 1 zdanie 2 powyżej stosuje się odpowiednio.
7. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie uiszczał:
 - 1) ustalone przez wspólnotę mieszkaniową opłaty właścicielskie związane z nieruchomością, tj. odpis na fundusz remontowy, ryczałt za wywóz nieczystości, zaliczkę na C.O., zaliczkę na utrzymanie części wspólnej oraz zaliczkę wodno-kanalizacyjną (wodomierz) – w wysokości określonej przez zarządcę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z o.o. w Szczecinku;
 - 2) należności z tytułu podatku od nieruchomości związane z posiadaniem lub własnością przedmiotu dzierżawy względnie z tytułu jakiegokolwiek podatku lub innego dochodu publicznego, który zostałby wprowadzony w miejsce podatku od nieruchomości i obciążał przedmiot dzierżawy.
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. Wydierżawiający ma prawo dokonywać kontroli wykorzystania przedmiotu dzierżawy.

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

§ 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 Dzierżawca.
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 – wykaz wyposażenia;
 - 4) Załącznik nr 4: protokół zdawczo-odbiorczy.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA