

Załącznik nr 5
do ogłoszenia dyrektora Komunalnego Centrum Usług Wspólnych
w Szczecinku z dnia 30 listopada 2022 r.
o konkursie na dzierżawę lokalu użytkowego na okres od 1 stycznia
2023 r. do 30 czerwca 2025 z przeznaczeniem na żłobek

(wzór)

UMOWA dzierżawy nieruchomości

**zawarta w dniu w Szczecinku pomiędzy:
Komunalnym Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, ul. 1 Maja 2, 78-400 Szczecinek ,
zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez dyrektora –
Tomasza Czuka,
a zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”,
reprezentowanym przez**

§ 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. 1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest Trwałym zarządcą:

- 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 ogólnoadministracyjno-socjalnej – 94,84 m²;
- zwanych w dalszej treści umowy zbiorczą nazwą „przedmiotu dzierżawy”.

2. Wydzierżawiający, mając świadomość, że Dzierżawca polega na złożonych przez niego zapewnieniach, oświadcza, że:

- 1) jest wyłącznym zarządzającym przedmiotem 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 nabędzie 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 1 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 1 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. Wyzierżawiający zapewnia, że przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich ani nie toczy się postępowanie sądowe lub egzekucyjne, którego byłby przedmiotem.
4. Wyzierżawiający 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,

2. 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 Wyzierżawiającego. Dzierżawca jest obowiązany dokonać cesji na rzecz Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części w poddzierżawę albo w nieodpłatne użyczenie osobom trzecim.
5. Za zgodą Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, Wyzierżawiający z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Wyzierżawiającego.
7. Nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy, na dokonanie których Dzierżawca nie uzyskał zgody Wyzierżawiającego, o której jest mowa w ust. 5 powyżej, z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy przechodzą nieodpłatnie na własność Wyzierżawiającego.
8. Przez nakłady ulepszające przedmiot dzierżawy, o których jest mowa w ust. 3 i ust. 5-7 powyżej, rozumie się nakłady dokonane przez Dzierżawcę, które w chwili wydania przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu zwiększają jego wartość lub użyteczność.

§ 7. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 stycznia 2023 do dnia 30 czerwca 2025 r.

- 1) Wyzierzawiający może wypowiedzieć dzierzawę 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 Dzierzawcę któregokolwiek z postanowień Umowy;
 - 2) w przypadku dokonania przez Dzierzawcę nakładów ulepszających przedmiot dzierzawy bez zgody Wyzierzawiającego, o której jest mowa w § 6 ust. 5 powyżej.
2. Wypowiedzenie Umowy z przyczyn wymienionych w ust. 1 pkt 2 powyżej nie stanowi rozwiązania Umowy z winy Wyzierzawiającego w rozumieniu § 6 ust. 7 powyżej. Za pozostające bez winy Wyzierzawiającego, rozumie się także wszelkie inne jego oświadczenia rozwiązujące, wypowiedające lub odstępujące od Umowy dokonane w ramach uprawnień przysługujących Wyzierzawiającemu na podstawie ust. 4, 6, 7 i 8 poniżej oraz przepisów obowiązującego prawa.
3. W razie rażącego naruszenia przez Dzierzawcę któregokolwiek z postanowień Umowy, a przede wszystkim jeżeli Dzierzawca zalega z należnym czynszem za dzierzawę za dwa pełne okresy płatności, narusza którykolwiek z obowiązków określonych w § 6 ust. 1 powyżej, Wyzierzawiający może rozwiązać umowę po udzieleniu dodatkowego 30 dniowego terminu na uregulowanie należności, ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Ocena okoliczności stanowiących podstawę rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej lub w trybie określonym w ust. 3 powyżej należy do Wyzierzawiającego.
5. W sytuacji, o której jest mowa w ust. 3 powyżej, Wyzierzawiającemu, niezależnie od prawa wymienionego w ust. 3 powyżej, przysługiwać będzie według jego wyboru również prawo wypowiedzenia w zachowaniem okresu wypowiedzenia i zasad wymienionych w ust. 2 powyżej. Skorzystanie przez Wyzierzawiającego z prawa określonego w ust. 3 powyżej zamiast prawa określonego w ust. 2 powyżej nie stanowi naruszenia zasad wymienionych w art. 5 Kodeksu cywilnego.
6. Wyzierzawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli Dzierzawca dopuszcza się zwłoki z zawarciem umowy ubezpieczenia lub umowy cesji, o których jest mowa w § 6 ust. 2 powyżej. Jednakże Wyzierzawiający powinien uprzedzić Dzierzawcę udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu do dostarczenia umowy ubezpieczenia lub zawarcia umowy cesji.
7. Po zakończeniu umowy Dzierzawca zwróci Wyzierzawiającemu przedmiot dzierzawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające ze zwykłego korzystania z rzeczy. Wydanie Wyzierzawiającemu przedmiotu dzierzawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony Umowy. W przypadku uchylania się przez Dzierzawcę od sporządzenia protokołu, o którym jest mowa powyżej, protokół ten sporządzi jednostronnie komisja inwentaryzacyjna powołania przez Wyzierzawiającego.

§ 8. 1. Dzierzawca zobowiązuje się płacić Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz dzierzawny w wysokości zł (słownie/100) + należny podatek VAT.

2. Czynsz będzie płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierzawiającego i doręczonej Dzierzawcy do 5 dnia miesiąca którego dotyczy czynsz.
3. Przez datę doręczenia faktury rozumie się datę wysłania faktury za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Jeżeli Wyzierzawiający spóźni się z doręczeniem Dzierzawcy faktury w terminie określonym w ust. 2 powyżej, termin Dzierzawcy do zapłaty czynszu ulega odpowiedniemu przesunięciu o termin opóźnienia w wykonaniu obowiązku przez Wyzierzawiającego.
5. Czynsz jest płatny na podstawie faktury VAT przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku.
6. Stawka miesięcznego czynszu dzierzawnego, począwszy od 1 stycznia 2023 r. jest waloryzowana corocznie według następujących zasad:
 - 1) stawka miesięcznego czynszu dzierzawnego 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 dzierzawnego jest waloryzowana prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonym w projekcie ustawy budżetowej na rok, którego dotyczy waloryzacja;
 - 2) stawka miesięcznego czynszu dzierzawnego jest waloryzowana procentowym wskaźnikiem wzrostu ustalonego na podstawie wszystkich stawek podatku od nieruchomości obowiązujących

na terenie w miasta Szczecinka, jeżeli powyższy wskaźnik jest wyższy od wskaźnika określonego w pkt 1 powyżej;

- 3) o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu, Wydzierżawiający powiadomi 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 zostałyby wprowadzony w miejsce podatku od nieruchomości i obciążeń 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. Wydzierżawiający ma prawo dokonywać kontroli wykorzystania przedmiotu dzierżawy.

2. W razie kontroli nieruchomości na jej terenie, o terminie kontroli Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający 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 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 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 nieprzestrzegania przez którąkolwiek ze Stron 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: protokół zdawczo odbiorczy.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA