

**UCHWAŁA NR X/85/2019
RADY GMINY W TUCZĘPACH**

z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr VII/68/2019 Rady Gminy Tuczępy z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy gruntu położonego w m. Niziny oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a; art. 40 ust. 2 pkt. 3; art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) Rada Gminy Tuczępy, uchwała co następuje:

§ 1.

Treść § 1. Uchwały Nr VII/68/2019 Rady Gminy Tuczępy z dnia 28 lutego 2019 r. otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Wyraża się zgodę wydzierżawienia, na okres do **25** (dwudziestu pięciu) lat, gruntu (wraz z budynkiem i infrastrukturą) położonego w m. Niziny, obejmującego działkę oznaczoną numerem 449 (obręb 10-Niziny), objętej KW KI1B/00043551/7 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, na zasadach określonych w projekcie umowy stanowiącej załącznik tekstowy do niniejszej uchwały.”.

§ 2.

Pozostałe zapisy Uchwały nie ulegają zmianie.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tuczępy.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Klaudia Pałka

Załącznik do uchwały Nr X/85/2019
Rady Gminy w Tuczępach
z dnia 30 maja 2019 r.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2019 roku w Tuczępach, pomiędzy:

Gminą Tuczępy z siedzibą w Tuczępach, adres: Tuczępy 35, 28 – 142 Tuczępy, reprezentowaną przez Wójta Gminy Tuczępy mgr Marka Kaczmarka, przy udziale skarbnika gminy Anny Moskwa, NIP: 655-13-16-423, zwanej dalej jako „**Wydzierżawiającym**”,

a

Akademią Innowacji Społecznych, z siedzibą w 96-316 Międzyborów, Bieganów 72a, NIP: 8862882344, REGON: 020660815 reprezentowaną przez:

Martę Filipowską - Prezesa Zarządu

Michała Gajewskiego - Skarbnika

, zwaną dalej jako „**Dzierżawca**” lub „**Akademia**”,

łącznie zwanymi dalej również „**Stronami**” a osobno „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie msc. Niziny, Gm. Tuczępy, oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 449, o powierzchni dla której Sąd Rejonowy w Busku Zdroju IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
- b) na zawarcie umowy uzyskano zgodę Rady Gminy Tuczępy - uchwałą Nr VII/68/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy gruntu położonego w m. Niziny oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy

2. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia zawarty został w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy, stanowiącym jej integralną część.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy opisaną w § 1 ust. 1 lit. a nieruchomość zabudowaną w dzierżawę tj. do używania i pobierania pożytków w celu i z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej Dzierżawcy zgodnie ze statutem Akademii – tj. prowadzeniem schroniska z usługami opiekuńczymi lub całodobowe usługi pielęgnacyjne w ramach działalności statutowej. Statut Akademii stanowi **załącznik nr 2** do umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, iż dokonał szczegółowych oględzin przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza jakichkolwiek zastrzeżeń co do jego stanu technicznego i użytkowego i przyjmuje nieruchomość w dzierżawę zobowiązując się do jej wykorzystywania wyłącznie w celach związanych z prowadzeniem własnej działalności statutowej.

3. W przypadku zmiany statutu Akademii w trakcie realizacji niniejszej umowy, Akademia zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia o tym Wydierżawiającego wraz z przesłaniem aktualnego statutu.

4. Wszelkie zmiany statutu Akademii mające bezpośredni wpływ na prawidłową realizację niniejszej umowy wymagają pisemnej akceptacji Wydierżawiającego na dalszą realizację umowy (aneksu).

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) prowadzenia działalności statutowej Akademii bez udziału dofinansowania z budżetu gminy Tuczępy (za wyjątkiem dotacji jakie mogą przysługiwać Akademii w myśl odrębnych przepisów) i w sposób zapewniający właściwy zakres usług, zgodny w szczególności z treścią oferty Dzierżawcy stanowiącej **załącznik nr 3** do niniejszej umowy oraz wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.
- b) ponoszenia kosztów eksploatacji takich jak: media – woda, ścieki, prąd, telekomunikacja, ogrzewanie i inne
- c) utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie nieruchomości w niepogorszonym stanie technicznym, bieżących remontów, konserwacji, w tym utrzymania obiektu, jego wyposażenia oraz urządzeń infrastruktury towarzyszącej, a także terenu przyległego, poprzez usuwanie odpadów, odśnieżanie i zamykanie dróg, wykonywanie innych obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności przepisów prawa budowlanego dotyczących w szczególności utrzymania budynków w należyłym stanie, ponosząc pełną odpowiedzialność z tego tytułu,
- d) utrzymania na własny koszt i we własnym zakresie użytkowanego terenu szczególnie z uwzględnieniem estetyki, czystości, utrzymania kwiatów i zieleni włączając sadzenie nowych roślin i drzew.

2. Dzierżawca podejmuje wszelkie czynności niezbędne do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed skutkami zdarzeń losowych poprzez ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy i terminowe opłacanie składek. W przypadku jakichkolwiek zaniedbań ze strony Dzierżawcy w tym zakresie, ponosi on odpowiedzialność za ewentualną szkodę w pełnej wysokości. Wyzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy do wglądu treść polisy OC wraz z dowodem jej opłacenia przez cały okres realizacji niniejszej umowy.

§ 4.

1. Dzierżawca na własny koszt i ryzyko dokona adaptacji przedmiotu dzierżawy w celu jego dostosowania do wymagań i warunków prowadzenia zamierzonej działalności statutowej. Wydatki z tego tytułu nie będą obciążać Wyzierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy, ja też po jej zakończeniu.

2. Wyzierżawiający oczekuje od Dzierżawcy wykonania minimalnego zakresu adaptacji nieruchomości których zakres prac i terminów ich wykonania określa Harmonogram prac adaptacyjnych stanowiących **załącznik nr 4** do umowy.

3. Jakikolwiek prace, działania, czynności Dzierżawcy na terenie nieruchomości objętej umową, które dla ich prawidłowej realizacji, wymagałyby uzyskania zezwolenia, zgłoszenia w myśl ustawy prawo budowlane, każdorazowo wymagają wcześniejszej pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności.

4. Dzierżawca zobowiązuje się na bieżąco powiadamiać Wyzierżawiającego o wszelkich innych pracach, działaniach, czynnościach na nieruchomości objętej przedmiotem dzierżawy.

5. Dzierżawca wyraża zgodę na przeprowadzenie audytu przez Wyzierżawiającego na nieruchomości objętej przedmiotem umowy w każdym czasie w trakcie trwania umowy. Wyzierżawiający powiadomi o zamierzonym przeprowadzeniu audytu za 3 dniowym uprzedzeniem.

6. Dzierżawca ma obowiązek bezpłatnego udostępnienia pomieszczeń dzierżawionej nieruchomości organizacjom współpracującym z Gminą Tuczępy, po wcześniejszej konsultacji terminu i zasad.

7. Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć wszelkie działania zgodnie z Harmonogramem prac adaptacyjnych stanowiącym załącznik nr 5 do umowy.

§ 5.

1. Dzierżawca nie ma prawa oddawać w poddzierżawę, podnajem lub do nieodpłatnego używania przedmiotu umowy lub jego części osobom trzecim lub przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności.

2. Określone w ust. 1 ograniczenia nie dotyczą użyczenia przedmiotu dzierżawy osobom trzecim korzystającym z usług stanowiących przedmiot działalności statutowej Dzierżawcy.

3. Określone w ust. 1 ograniczenie nie dotyczy oddania w poddzierżawę, podnajem lub użyczenie części przedmiotu umowy na rzecz podmiotu powołanego przez Dzierżawcę w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

4. Zmiany przedmiotu dzierżawy, jego adaptacje, modernizacje czy inne nakłady poza nakładami koniecznymi, wymagają pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym co do ich zakresu oraz zasad rozliczania pod rygorem utraty przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń z tytułu ich poczynienia.

§ 6.

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w ciągu 5 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Strony.

2. Dzierżawca przyjmuje na siebie wszelką odpowiedzialność za szkody związane z ryzykiem osobowym i rzeczowym wynikającym z przedmiotu umowy, jakie mogą się wydarzyć na jego terenie albo pozostają w związku z jego użytkowaniem w trakcie trwania umowy.

§ 7.

1. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie obciążenia publicznoprawne dotyczące prowadzonej przez siebie działalności, jak też z samego przedmiotu dzierżawy.

2. Wydierżawiający może zwolnić Dzierżawcę z obciążeń publicznoprawnych na okreslat w zakresie podatku od nieruchomości.

§ 8.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny płatny przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego będzie stanowił kwotę w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) wraz z podatkiem VAT na podstawie otrzymanej faktury w terminie do 15 – go każdego miesiąca na konto Wydierżawiającego.

Obniżenie czynszu Dzierżawnego do w/w kwoty wynika z faktu przyjęcia na Akademię obowiązku adaptacji i utrzymania przedmiotu dzierżawy przez cały okres realizacji umowy na warunkach w tej umowie opisanych.

2. Zmiana stawki czynszowej następować będzie corocznie o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych GUS. Pierwsza waloryzacja następuje na podstawie wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych GUS opublikowanego za rok 2019.

3. Za dokonanie płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

4. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w płatności czynszu, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 9.

1. Strony zawierają niniejszą umowę dzierżawy na czas oznaczony 20 lat licząc od dnia jej zawarcia.

2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za 1 –miesięcznym wypowiedzeniem, jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie ureguluje zaległości pomimo upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za 1 –miesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki w wykonaniu którejkolwiek z prac objętych Harmonogramem prac adaptacyjnych.

4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy Dzierżawca rażąco narusza inne postanowienia umowy niż wynikające z ust. 2 i 3, w szczególności:

- a) wykorzystuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem
- b) wykonuje prace, działania, czynności niezgodnione wcześniej z Wydierżawiającym lub też wymagające wcześniejszej pisemnej zgody Wydierżawiającego;
- c) podnajmuje, poddzierżawia lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy w sposób inny niż określony w § 5 ust. 2 i 3 umowy,

d) nie wykonuje obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie

5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego przed czasem na który została zawarta z przyczyn opisanych w § 9 ust. 3 i 4 umowy, Dzierżawca ma obowiązek zapłacenia czynszu dzierżawnego za cały okres trwania umowy, w tym za okres w którym czynsz dzierżawny miał podlegać zwolnieniu.

§ 10.

1. W przypadku rozwiązania umowy z powodu jakiegokolwiek przyczyny określonej w § 9 umowy albo jej zakończenia wskutek upływu czasu na jaki została zawarta Wydierżawiający według własnego wyboru może:

- a) żądać aby Dzierżawca w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego usunął poczynione nakłady z przedmiotu dzierżawy i zwrócił przedmiot umowy w stanie wolnym od jakichkolwiek roszczeń, co nie dotyczy jednak nakładów, które stały się częścią składową przedmiotu dzierżawy, chyba że Strony uzgodnią inaczej
- b) zachować poczynione przez Dzierżawcę nakłady i zapłacić Dzierżawcy ich wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt opinii rzeczoznawcy obciążać będzie strony w częściach równych.

2. Dzierżawca po zakończeniu dzierżawy zobowiązany będzie zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym z tym, że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu umowy.

3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu dzierżawnego określonego w § 8 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 11.

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Dzierżawca złożył do dyspozycji Wydierżawiającemu oświadczenie w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się rygorowi egzekucyjnemu do kwoty zł (słownie:) na zaspokojenie roszczeń Wydierżawiającego. Oświadczenie zostanie złożone najpóźniej w ciągu 14 dni od zawarcia niniejszej umowy pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym przez Wydierżawiającego.

§ 12.

1. Wszelkie zmiany umowy dla swej skuteczności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
3. Wszelkie załączniki wymienione w umowie stanowią jej integralną część.

Załączniki:

- 1/ Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy
- 2/ Statut Akademii
- 3/ Oferta Dzierżawcy
- 4/ Harmonogram prac adaptacyjnych

Wydierżawiający

Dzierżawca