

- projekt nr-

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie

z dnia 2008 r.

- w sprawie zmiany umowy najmu nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Szklarskiej Porębie:

§ 1

Wyraża zgodę na dokonanie zmian dotychczasowej umowy najmu nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20 zawartej w dniu 01.06.1994 r. pomiędzy Miejskim Zakładem Gospodarki Lokalowej w Szklarskiej Porębie działającym na podstawie upoważnienia Zarządu Miasta Szklarskiej Poręby a Panią Renatą Sokołowską, w zakresie określonym w załączonym aneksie nr 2 i w brzmieniu ustalonym w załączniku do tego aneksu.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na wniosek Burmistrza przygotowała:
Aneta Żywicka - Hołownia

*Komuniję d/s
Spółdzielni
20/03 p. 1
[Signature]*

*Opinia pozytywna
BRG w M/2008
poz I 4) z dn. 18.03.08
M. Żabka*

ANEKS NR 2
DO UMOWY NAJMU NIERUCHOMOŚCI NA CELE UŻYTKOWE Z DNIA 01.06.1994 R.

w dniu w Szklarskiej Porębie pomiędzy: Gminą Szklarska Poręba, reprezentowaną przez Arkadiusza Wichniaka – Burmistrza Gminy Szklarska Poręba zwaną dalej „Wydierżawiającym”

a

Renatą Sokołowską zam. w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20 zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

zawarty został aneks do umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20 na cele użytkowe z dnia 01.06.1994 r. o następującej treści:

§ 1

Strony zgodnie ustalają, że ich prawa i obowiązki wynikają z dotychczasowej umowy z dnia 01.06.1994 roku zmienionej aneksem nr 1 w dniu 25.01.2000 r. Zawarcie niniejszego aneksu regulować będą postanowienia wynikające z tego aneksu.

§ 2

Strony zgodnie oświadczają, że dotychczasowa umowa w zakresie użytkowania nieruchomości, w istocie jest umową dzierżawy określoną w art. 693 – 709 kodeksu cywilnego.

§ 3

Dotychczasowa umowa najmu otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego aneksu.

§ 4

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NA CELE UŻYTKOWE

zawarta w dniu pomiędzy **Gminą Szklarska Poręba** reprezentowaną przez Arkadiusza Wichniaka – Burmistrza Szklarskiej Poręby, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

Renatą Sokołowską prowadzącą firmę z siedzibą w przy ul., zarejestrowanej w pod numerem, NIP, REGON – zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, iż Gmina Szklarska Poręba:
 - a) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym o powierzchni użytkowej **282,17 m²** położonej w Szklarskiej Porębie przy **ul. Kilińskiego 20** w granicach działki gruntu **nr 700 obr. 6** (zgodnie z załącznikiem graficznym) o powierzchni **2362 m²**, która w ewidencji gruntów oznaczona jest symbolem : **Bi**
 - b) na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr z dnia, wyrażono zgodę na zawarcie niniejszej umowy,
 - c) nie zna żadnych przeszkód prawnych lub faktycznych, uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy, nieruchomość nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej ani administracyjnej, a przeciwko Wydierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,
3. Wydierżawiający przyjmuje na siebie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.
4. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy i Wydierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w § 2.

§ 2

1. Dzierżawca okazuje następujące dokumenty:
 - a) aktualny odpis z (rejestrów ewidencji działalności, WPIS DO Ewidencji Muzeów Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego),
 - b) koncepcję zagospodarowania przedmiotu umowy ze stycznia 2008 r., uzupełnioną w ofercie z 30.07.2008 r. oraz w ofercie z dnia 10.12.2008 r.
2. Wydierżawiający okazuje następujące dokumenty:
 - a) fragment mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości opisanej w § 1,
 - b) Uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr z dnia
 - c) inwentaryzację uproszczoną budynku z 1995 roku wykonaną przez Bauprojekt Sp. z o.o. w Jeleniej Górze

§ 3

1. Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę opisaną w § 1 ust. 2 pkt a) nieruchomość, w celu prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności usługowej polegającej na **prowadzeniu muzeum oraz sklepu**, według zasad określonych w umownie, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba (uchwała Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XII/90/07 z dnia 10.09.2007 r.) i z załączoną koncepcją zagospodarowania nieruchomości o której mowa w §2 ust. 1 pkt b).

2. Wyzierzawiający wyraża zgodę na wykorzystanie części przedmiotu umowy na cele mieszkalne z tym, że część ta nie może przekroczyć 125 m² powierzchni użytkowej budynku (pomieszczenia zaznaczone na rzutach uproszczonej inwentaryzacji kolorem żółtym) przed przebudową. Czynsz (netto) za część wykorzystywaną na cele mieszkalne liczony będzie analogicznie, jak za mieszkania będące w zasobie mieszkaniowym Gminy i podlegał będzie tym samym zmianom co czynsz za mieszkania komunalne.
3. Sposób zagospodarowania nieruchomości:
 - rozbudowa budynku o wartości szacunkowej 1 650 000 złotych;
 - ogrodzenie terenu i budowa parkingu o wartości szacunkowej 100 000,- złotych;
 - urządzenie ścieżki edukacyjnej i rozbudowa ekspozycji o wartości szacunkowej 100 000 złotych;
 - wykonanie elewacji na starym budynku o wartości szacunkowej 50 000,- złotych.
4. Termin zagospodarowania nieruchomości: rozpoczęcie prac o których mowa w ust. 3 w 2013 roku i ich zakończenie w 2015 roku, z zastrzeżeniem że wykonanie nowej elewacji budynku nastąpi w 2009 roku.
5. Zagospodarowanie nieruchomości winno być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków w Jeleniej Górze w Delegaturze Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

§ 4

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 lat – od dnia do dnia
2. W wypadku śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu na który umowa została zawarta, umowa będzie kontynuowana przez spadkobierców ustawowych Dzierżawcy: Kazimierza sokołowskiego i Tadeusza Sokołowskiego pod warunkiem złożenia przez nich pisemnego oświadczenia o przyjęciu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Nie złożenie oświadczenia w terminie 1 miesiąca od dnia śmierci Dzierżawcy skutkowało będzie wygaśnięciem umowy.
3. Zasady spadkobrania nie mogą umniejszyć uprawnień Gminy wynikających z tej umowy.

§ 5

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego już nastąpiło w wykonaniu umowy w brzmieniu obowiązującym do dnia zawarcia aneksu. W ciągu dni od podpisania niniejszego aneksu do umowy zostanie sporządzony protokół potwierdzający stan nieruchomości.
2. Zawarcie niniejszego aneksu nie umniejsza uprawnień Dzierżawcy wynikających z umowy wiążącej strony w brzmieniu obowiązującym do dnia zawarcia aneksu w zakresie rozliczania poczynionych nakładów. Nakłady poczynione podczas wykonywania umowy najmu do dnia zawarcia aneksu będą rozliczone według zasad określonych w dotychczasowym brzmieniu umowy.
3. W terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia aneksu sporządzona zostanie specyfikacja (wykaz) określająca zakres rzeczowy nakładów poczynionych przed zawarciem aneksu.

§ 6

1. Dzierżawca nie może wznosić bez zgody Wyzierzawiającego budynków, budowli oraz innych obiektów, nie wymienionych w koncepcji, o której mowa w §2 ust. 1 pkt b) umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, o której mowa w § 3 niniejszej umowy.
3. Dzierżawca korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.
4. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności

Dzierżawca nie może odmówić przedstawicielom Wydierżawiającego wstępu do wszystkich miejsc przedmiotu umowy .

§ 7

1. Dzierżawca ma obowiązek poczynić na przedmiotowej nieruchomości stosowne inwestycje, służące realizacji określonego w § 3 celu dzierżawy , wskazane w złożonej koncepcji w zadeklarowanych terminach, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża wstępną zgodę. Zgoda ostateczna wyrażona zostanie po przedstawieniu ostatecznej wersji projektu przed wystąpieniem o wydanie zezwolenia na budowę. Wydierżawiający nie może odmówić wyrażenia zgody jeżeli koncepcja nie uległa zmianie w stosunku do złożonej oferty a projekt spełnia warunki niezbędne do uzyskania zezwolenia na budowę oraz wypełnia zalecenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Dzierżawca nie ma prawa oddać nieruchomości do korzystania podmiotowi trzeciemu.
3. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć nieruchomość od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jej charakterowi i przeznaczeniu. Kopie polisy ubezpieczenia Dzierżawca corocznie przedstawi Wydierżawiającemu. Wydierżawiający może zobowiązać Dzierżawcę do zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z ryzykiem dla środowiska naturalnego.
4. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy. Nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków wymaga umownego określenia sposobu rozliczenia wykonanych nakładów. Zmiana taka musi być dokonana w formie aneksu do niniejszej umowy.
5. Strony wyłączają uprawnienie Dzierżawcy do zwrotu poniesionych na nieruchomość nakładów, za wyjątkiem opisanych w § 5 ust. 2 W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego na podstawie § 10 ust. 2 pkt. a, Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie w postaci zwrotu czynszu dzierżawnego w wysokości netto (bez podatku VAT) i nakładów, na poniesienie których Wydierżawiający wyraził zgodę na piśmie. Odszkodowanie zostanie pomniejszone o uzyskane w czasie trwania umowy przez Dzierżawcę dochody. Nadkłady podlegają rozliczeniu po zwrocie przedmiotu umowy według ich wartości rynkowej, na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wskazanego przez strony umowy.
6. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności.
7. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w stanie nieruchomości będące następstwem prawidłowego jej używania oraz szkody spowodowane zdarzeniami losowymi a także działaniami osób trzecich niezależnymi od niego.
8. Dzierżawca nie ma obowiązku przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego, a poniesione przez niego nakłady na nieruchomość nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego.

§ 8

1. Z tytułu dzierżawy gruntu Dzierżawca opłacał będzie Wydierżawiającemu bez wezwania roczny czynsz w kwocie netto **3,80 zł za 1 m²** dzierżawionej powierzchni (słownie: **trzy złote osiemdziesiąt groszy netto**), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 % Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
2. Zapłata czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1 będzie następować w ratach miesięcznych płatnych do 10-go każdego miesiąca na konto Wydierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039. W chwili zawarcia umowy rata ta wynosi **747,96 zł netto** (słownie: **siedemset czterdzieści siedem złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy netto**), powiększona o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 %.
3. Z tytułu dzierżawy budynku Dzierżawca opłacał będzie Wydierżawiającemu bez wezwania miesięczny czynsz w kwocie netto **3,50 zł za 1 m²** powierzchni użytkowej budynku (słownie: **trzy złote pięćdziesiąt groszy netto**), powiększonej o podatek

VAT, obliczony według obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 22 % Za każdy dzień zwłoki Wyzdierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy – Użytkownika odsetki ustawowe.

4. Zapłata czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1-3 będzie następować do 10-go każdego miesiąca na konto Wyzdierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 0310901984000000100810039. Za każdy dzień zwłoki Wyzdierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
5. Czynsz opisany w ust 1 i 3 podlegał będzie corocznej waloryzacji wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły opublikowany w Monitorze Polskim przez prezesa GUS i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. Przed zapłatą czynszu Dzierżawca zobowiązany jest ustalić jego aktualną wysokość po waloryzacji.
6. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wyzdierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w § 8 ust 1 – 3 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
7. Dzierżawca poza czynszem ponosić będzie we własnym zakresie inne opłaty na podstawie odrębnych umów, a w szczególności z tytułu:
 - a) dostarczania energii elektrycznej, gazu i wody,
 - b) korzystania z kanalizacji miejskiej,
 - c) utrzymania czystości,
 - d) wywozu nieczystości stałych,
8. Oprócz opłaty czynszowej Dzierżawca będzie uiszczał podatek od nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, po uprzednim zgłoszeniu obowiązku podatkowego w Referacie Budżetu i Finansów Miasta.
9. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Gminy Szklarska Poręba.
10. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzdierżawiającemu karę umowną w wysokości sześciokrotności czynszu miesięcznego (miesięczny czynsz za budynek i raty miesięcznej za grunt) w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Kara umowna płatna jest w terminie 30 /trzydziestu/ dni od daty rozwiązania umowy, w przypadku zwłoki naliczane będą odsetki ustawowe. Co do obowiązku zapłaty kary umownej wraz z odsetkami Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do najwyższej kwoty 15.000,- złotych / piętnaście tysięcy złotych/ z jednoczesnym wyrażeniem zgody na nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności na rzecz Gminy Szklarskie Poręba w terminie do dniaroku /..... /. Warunkami, które upoważniają wierzyciela do prowadzenia egzekucji są:
 - rozwiązanie umowy, zgodnie z warunkami określonymi w §10 niniejszego aneksu do umowy dzierżawy z dniar.
 - wezwanie do zapłaty wysłane na adres: Dzierżawcy podany w niniejszym aneksie lub zaktualizowany zgodnie z zapisem §12 ust. 2 aneksu do umowy dzierżawy z dniar. Co do obowiązku wydania przedmiotu umowy po zakończeniu dzierżawy, to jest w dniuroku /..... r./ Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego"

§9

1. Dzierżawca obowiązany jest do przeprowadzania swoim kosztem wszelkich napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i przez osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz.

§10

1. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w razie zwłoki Dzierżawcy w zapłacie czynszu w pełnej wysokości za dwa kolejne okresy płatności,
 - b) w razie naruszenia zasad określonych w § 6 ust 1, 2 i 3 umowy,
 - c) w razie naruszenia umowy, polegającego na niewykonaniu postanowień umowy zawartych w § 7 i w § 3 zawinionej przez Dzierżawcę
 - d) w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami

2. Umowa może zostać wypowiedziana z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - a) podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji miejskich na gruncie będącym przedmiotem umowy, gdzie przez inwestycję miejską należy rozumieć inwestycję celu publicznego, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - b) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego działalności, osiąganie przychodu z prowadzenia działalności o której mowa w §3 zapewniającego pokrycie kosztów działania stało się niemożliwe,
 - c) jeżeli w skutek okoliczności, za które Dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby dzierżawienie nieruchomości stanie się niemożliwe.
3. Wypowiedzenie umowy następuje na piśmie z uzasadnieniem a ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wyznaczeniu miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn wypowiedzenia.

§11

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składane na jej podstawie oświadczenia, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności. Integralną częścią umowy jest koncepcja z dnia 14.03.2008 r. oraz oferty z 30.07.2008 r. i z 10.12.2008 r. złożone przez Dzierżawcę.
2. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca, a jeden Wydzierżawiający.

§12

1. Wszelka korespondencja pomiędzy stronami będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonanego na ostatni wskazany adres.

§13

Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

§14

Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Wydzierżawiającemu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto stanowiącą kwotę 4051,77 zł (słownie: cztery tysiące pięćdziesiąt jeden złotych i siedemdziesiąt siedem groszy) w dniu zawarcia umowy. Kaucja stanowić ma zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.

§15

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§16

Koszty sporządzenia oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego w formie aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: