

BURMISTRZ
Kowalewo Pomorskie
ul. Konopnickiej 13
87-410 Kowalewo Pomorskie

ZARZĄDZENIE Nr 115/2019

BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE

z dnia 30 sierpnia 2019 roku

Or.0050.115.2019

w sprawie: **rokowania na oddanie w dzierżawę nieruchomości zabudowanej**

Na podstawie art.30 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2019 nr 506 ze zm.), art. 13 ust.1 i art.25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Ustalam regulamin rokowań po drugim przetargu nieograniczonym na oddanie nieruchomości w dzierżawę oznaczonej jako **działka numer geod. 2 o pow. 4715 m²**, położona w **04** obrębie ewidencyjnym miasta **Kowalewo Pomorskie**, wpisana do księgi wieczystej T01G/00008466/8 - jak w załączniku numer 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Umowa zostanie zawarta z mocą obowiązującą od dnia **01.10.2019 r. na okres 10 lat.**

§ 3. Celem zastosowania procedury rokowań jest wyłonienie dzierżawcy, który zapewni prowadzenie działalności opiekuńczo - wychowawczej, w szczególności kierowanej dla dzieci do lat trzech lub dla dzieci z niepełnosprawnościami.

§ 4. Powołuję Komisję do przeprowadzenia rokowań na oddanie nieruchomości w dzierżawę opisanej w § 1 w następującym składzie:

Przewodniczący: Bożena Rymanowska

Członkowie: Magdalena Górna, Jolanta Jakubiak, Brygida Sławińska-Śliwa.

§ 5. Powołana w § 4 Komisja przeprowadza rokowania w oparciu o Regulamin rokowań.

§6. Określam wzór umowy, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia. Wymaga się od wybranego dzierżawcy zawarcia umowy na warunkach określonych we wzorze umowy.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

/-/ Jacek Żurawski

REGULAMIN ROKOWAŃ

I. Przedmiot rokowań

Przedmiotem rokowań jest oddanie w dzierżawę nieruchomości opisanej w § 1 Zarządzenia.

II. Cel rokowań

Celem rokowań jest ustalenie dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości, oferującego najkorzystniejszą stawkę czynszu dzierżawnego oraz koncepcję funkcjonowania przedmiotu dzierżawy w treści której zgłaszający przedstawi szczegółową ofertę programową dla proponowanego rodzaju działalności.

III. Gmina Kowalewo Pomorskie oczekuje złożenia:

„**Koncepcji funkcjonowania przedmiotu dzierżawy**” w treści której zgłaszający przedstawi szczegółową ofertę programową dla proponowanego rodzaju działalności.

IV. Zgłoszenie do rokowań powinno zawierać:

- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeśli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot,
- datę sporządzenia zgłoszenia,
- oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- proponowaną stawkę czynszu dzierżawnego (nie niższą niż cena wywoławcza czynszu dzierżawnego),
- koncepcję funkcjonowania przedmiotu dzierżawy w treści której zgłaszający przedstawi szczegółową ofertę programową dla proponowanego rodzaju działalności,
- oświadczenie, że nie posiada żadnych zobowiązań w stosunku do Gminy Kowalewo Pomorskie,
- kopię **dowodu wpłaty zaliczki** pobieranej tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylania się od zawarcia umowy w wysokości **200,00 zł (dwieście złotych 00/100)** którą należy uiścić na konto **Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim w Banku Spółdzielczym w Kowalewie Pomorskim numer 58 9496 0008 0000 1720 2000 0052**. Zaliczkę należy wnieść w pieniądzu (PLN), w terminie do dnia **12.09.2019 r.** do godziny 24-tej. Za termin wpłaty zaliczki uznaje się dzień wpływu środków na wskazane powyżej konto.

Zgłoszenia w zamkniętej kopercie należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

V. *Sposób przeprowadzenia rokowań*

- Rokowania zostaną przeprowadzone przez powołaną niniejszym Zarządzeniem Komisję, która podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
- Komisja pracuje w czteroosobowym składzie. Komisja zbiera się w miejscu i czasie podanym przez organizatora rokowań - Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie.
- Rokowania zostaną przeprowadzone choćby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie spełniające warunki określone w ogłoszeniu o rokowaniach.
- Przewodniczący Komisji otwiera rokowania, przekazując uczestnikom rokowań informacje podane w ogłoszeniu o rokowaniach.
- Komisja w obecności uczestników:
 - podaje liczbę otrzymanych zgłoszeń i sprawdza zawarte w nich dane, bez ujawniania ich treści uczestnikom,
 - sprawdza tożsamość uczestników,
 - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez uczestników,
 - ogłasza, które zgłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

Komisja odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których zgłoszenia:

- zostały złożone po wyznaczonym w ogłoszeniu terminie,
- nie odpowiadają warunkom rokowań,
- nie zawierają danych wymienionych w ogłoszeniu lub dane te są niekompletne lub nieczytelne, a także gdy dane te budzą wątpliwości co do ich treści.

Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy oraz dodatkowych propozycji uczestników, osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części.

Zaznacza się, że dodatkowe propozycje uczestników składane w ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym zgłoszeniu do rokowań.

Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań Komisja ustala dzierżawcę nieruchomości bądź stwierdza, że nie wybiera dzierżawcy.

Jeśli uczestnicy rokowań złożyli równorzędne propozycje – Komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.

Z przeprowadzonych rokowań Przewodniczący Komisji sporządza protokół. Z chwilą podpisania protokołu rokowania uważa się za zamknięte. Protokół sporządza się w czterech egzemplarzach, z których jeden otrzymuje osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości. Protokół podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości. Bezpośrednio po zamknięciu rokowań Przewodniczący Komisji zawiadamia ustnie uczestników o ich wyniku. Wyzierżawiający wyznaczy termin podpisania umowy dzierżawy.

Jeśli osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym miejscu i terminie w celu zawarcia umowy dzierżawy – Wyzierżawiający może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacona zaliczka nie podlega wówczas zwrotowi.

Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który został ustalony jako dzierżawca nieruchomości zaliczona zostaje na poczet czynszu dzierżawnego.

Zaliczkę wpłaconą przez uczestnika który nie został ustalony jako dzierżawca nieruchomości zwraca się niezwłocznie, nie później jednak niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia rokowań.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo odwołania rokowań z uzasadnionej przyczyny, o czym poinformuje niezwłocznie poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Biuletynie Informacji Publicznej.

Osoby fizyczne biorące udział w rokowaniach mogą być reprezentowane przez pełnomocnika posiadającego potwierdzone notarialnie pełnomocnictwa do wzięcia udziału w rokowaniach.

Gdy uczestnikiem rokowań jest osoba prawna, winna przedłożyć Komisji przetargowej aktualny wypis z rejestru sądowego oraz pełnomocnictwo wystawione przez organ zarządzający.

Załącznik Nr 2 do ZARZĄDZENIE Nr 115/2019

BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE

z dnia 30 sierpnia 2019 r.

UMOWA

DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w Kowalewie Pomorskim w dniu pomiędzy:

Gminą Kowalewo Pomorskie z siedzibą w Kowalewie Pomorskim, ul. Konopnickiej 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie, NIP 5030022196, reprezentowaną przez: Jacka Żurawskiego Burmistrza Miasta, zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a:.....

.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem przedszkola, oznaczonej jako działka numer geod. 2, o pow. 4715 m², położona w obrębie ewidencyjnym 04 Kowalewo Pomorskie, wpisana do księgi wieczystej T01G/00008466/8 oraz że jest uprawniony do oddania w dzierżawę w/w nieruchomości;
- b. zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie i wykonywanie niniejszej umowy;
- c. zawarcie przez niego niniejszej umowy jest zgodne z przepisami prawa;
- d. przez zawarcie niniejszej umowy Dzierżawca nabierze skutecznie wszystkie uprawnienia umową przewidziane.

§ 2

1. **Nieruchomość położona przy ul. Szkolna 11, posiada dojazd z drogi asfaltowej bezpośredni i utwardzony. Teren nieruchomości jest ogrodzony.**

Na nieruchomości znajduje się:

1. **budynek pełniący funkcje przedszkola o parametrach:**

kubatura – 1836,23 m³

powierzchnia zabudowy – 256,94 m²

powierzchnia użytkowa parteru – 204,12 m²

powierzchnia użytkowa piętra – 213,30 m²

powierzchnia użytkowa piwnic- 35,27m²

2. budynek gospodarczy o pow. użytkowej - 45m²

Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, odgromową, centralnego ogrzewania z kotłowni wbudowanej (gazowa), instalację solarną wraz z pompą ciepła do ciepłej wody użytkowej. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obiekt przedszkola (dawniej Plebania Parafii Ewangelickiej) powstał w II połowie XIX wieku i jest wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji budynków.

Cała nieruchomość znajduje się w układzie urbanistycznym, który znajduje się także w w/w ewidencjach, w związku z czym podlega ochronie na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi **w dniu 01.10.2019 r.** na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który to będzie określać stan przedmiotu dzierżawy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierać będzie wskazania licznika wody, energii elektrycznej, gazu, celem rozliczenia zużycia na dzień przejścia przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca przejmując do używania przedmiot umowy zobowiązuje się na swój koszt i swoim staraniem, do prawidłowego użytkowania nieruchomości i serwisowania zainstalowanych urządzeń technicznych, w szczególności do:
 - a) wykonywania okresowych przeglądów technicznych, z każdorazowym dostarczeniem protokołów wykonanego przeglądu do Wydierżawiającego w tym przeglądów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego;
 - b) utrzymywania posadowionych obiektów oraz jej otoczenia w obrębie ogrodzenia w stałej czystości i porządku;
 - c) utrzymywania wszystkich urządzeń technicznych we wzorowym stanie technicznym, a w razie potrzeby dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji;
5. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na cele:
.....
.....
6. Niedopuszczalne jest dokonanie jakichkolwiek zmian przeznaczenia nieruchomości bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 3

1. W związku z wydzierżawieniem przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający obowiązują się wobec Dzierżawcy do:

- a. zapewnienia odpłatnego dostarczania energii elektrycznej, wody do celów sanitarnych, gazu oraz odprowadzania ścieków,
- b. zezwolenia na umieszczenie na budynku, o którym mowa w § 1, tablicy zawierającej oznaczenie Dzierżawcy (warunki odrębnie uzgodnione z Wydierżawiającym w formie pisemnej).

§ 4

1. Dzierżawca obowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z celem umowy.
2. Dzierżawca obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie dzierżawy w sposób nieuciążliwy i innych mieszkańców sąsiednich budynków i o przestrzeganie ciszy nocnej i porządku publicznego.
3. **Z dniem podpisania umowy dzierżawy:**
 1. **Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia z rozszerzeniem o odpowiedzialność za szkody w nieruchomościach użytkowanych przez Ubezpieczonego na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub na podstawie innej podobnej umowy (OC dzierżawcy nieruchomości) do sumy gwarancyjnej w kwocie 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych). Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu kopię polisy ubezpieczeniowej w dacie podpisania umowy.**
 2. **Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca w okresie obowiązywania niniejszej umowy (oraz używania przez niego dzierżawionej nieruchomości) będzie dokonywał zwrotu kosztów ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (all risk) poniesionych przez Wydierżawiającego.**
 3. **Zwrot kosztów o których mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu będzie odbywał się wg następujących zasad:**
 - a. **Dzierżawca corocznie dokona zwrotu kosztów poniesionych przez Wydierżawiającego na ubezpieczenie nieruchomości w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (all risk) na podstawie: noty księgowej wystawionej przez Wydierżawiającego w ciągu 14 dni od jej dostarczenia Wydierżawiającemu na wskazany rachunek bankowy.**
 - b. **Wysokość kosztów ubezpieczenia wydierżawionej nieruchomości będzie ustalona na podstawie zawartej przez Wydierżawiającego umowy ubezpieczenia (polisy) i będzie stanowiła część składki odnoszącej się do kosztów ubezpieczenia wydierżawianej nieruchomości.**
 4. Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 5. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia zawinionych szkód, które powstały w substancji przedmiotu dzierżawy.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszystkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności określonej w § 2 pkt 5.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt dokonać zabezpieczenia terenu pod kątem bezpieczeństwa pracowników i osób trzecich w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
 8. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać w terminie należności wynikające z umowy dzierżawy. W przypadku zalegania z zapłatą należności, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności, Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresów wypowiedzenia.

9. Niezależnie od powyższej kary umownej Wdzierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
10. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwych warunków eksploatacji, w tym technicznego utrzymania przedmiotu dzierżawy, ponosi Dzierżawca.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w okresie dzierżawy budynków i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p. pożarowym, sanitarnym i porządkowym na własny koszt oraz zapewnić bezpieczeństwa pracy pracowników i obsługiwanych klientów.
12. Dzierżawcy nie wolno na terenie przedmiotu dzierżawy usuwać rosnących drzew i krzewów, przeprowadzać modernizacji lub remontów przedmiotu dzierżawy bez zgody Wdzierżawiającego.
13. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań, świadczonych usług, zatrudnionych pracowników i przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy osób trzecich, Dzierżawca przejmuje na siebie wszystkie obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność wynikającą z przepisów bhp, utrzymania porządku i czystości oraz ochrony środowiska, a także ponosi pełną odpowiedzialność za skutki powstałe w wyniku zaniedbań w powyższym zakresie.
14. Dzierżawca ponosi całość kosztów prowadzenia działalności gospodarczej przyjmując na siebie zobowiązania podatkowe, opłaty za korzystanie ze środowiska i wszelkie inne z nią związane.
15. Dzierżawca zobowiązany jest do prawidłowej i zgodnej z przepisami eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz wyposażenia wykorzystywanego w prowadzeniu działalności.
16. Koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz eksploatacji jego części składowych (wyposażenia) obciążają dzierżawcę.
17. Za gospodarowanie odpadami na dzierżawionej nieruchomości odpowiada w całości dzierżawca, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
18. Zabrania się Dzierżawcy dokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
19. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie przedmiotu dzierżawy substancji, których posiadanie jest zabronione po rygorom rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

Wdzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli przedmiotu dzierżawy, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 6

1. Dzierżawca będzie płacił Wdzierżawiającemu, miesięczny czynsz dzierżawny brutto w wysokości zł (słownie złotych).
2. Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia 2019 r., zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawianej przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
3. Oprócz zapłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu co miesiąc opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, gazu na podstawie wskazań liczników, w wysokości wynikającej z wielkości zużycia i obowiązujących cen. Ustala się, że zapłata należności za media będzie dokonywana w terminie 14 dni od daty doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.
4. Dzierżawca jest także zobowiązany do pokrywania kosztu należnego podatku od nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów prawa oraz należności z tytułu ubezpieczenia.
5. Czynsz dzierżawy, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ubezpieczenia i wraz wpłacać będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w fakturze.
6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego o zapłatę czynszu dzierżawnego i innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w kasie Wydzierżawiającego przed podpisaniem umowy kaucję gwarancyjną w wysokości odpowiadającej równowartość pięciu miesięcznych czynszów brutto z tytułu dzierżawy, co stanowi kwotę zł (słownie: złotych 00/100). Dowód wpłaty kaucji Dzierżawca okazuje przy podpisaniu umowy.
7. Wpłacona kwota kaucji nie może zostać zaliczona na poczet zapłaty czynszu lub innych należności przed dniem rozwiązania umowy oraz nie podlega oprocentowaniu.
8. Wydzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji gwarancyjnej należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
9. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w pkt.6 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości określonej w pkt. 6, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
10. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
11. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i zwrotu przedmiotu dzierżawy.
12. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust. 2 - 4, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
13. Wydzierżawiający gwarantuje Dzierżawcy niezmiennosc stawki czynszu dzierżawnego określonej w punkcie 1 przez okres jednego roku. Po tym okresie następować będzie co roku waloryzacja czynszu, uwzględniająca wskaźnik inflacji za rok poprzedni, ogłaszany corocznie w I kwartale przez Prezesa GUS.

§ 7

1. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji przedmiotu dzierżawy po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego na ich wykonanie.

2. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń przedmiotu dzierzawy dokonanych przez Dierzawcę bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierzawy.
3. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 4, bez zgody Wyzierzawiającego, Dierzawca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym od dnia otrzymania wezwania kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wyzierzawiającego. Zapłata powyższej kwoty nie zwalnia Dierzawcy z obowiązku wystąpienia do Wyzierzawiającego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
4. Dierzawca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy dzierzawy do dokonywania, na własny koszt, bieżących napraw i remontów przedmiotu dzierzawy niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a. malowania pomieszczeń;
 - b. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz budynków oraz ich wymiany;
 - c. konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
 - d. naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane;
 - e. bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu;
 - f. naprawy i wymiany elementów stolarki budowlanej;
 - g. wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej i gazowej w budynkach;
 - h. konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalk) wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, które są przedmiotem dzierzawy;
 - i. usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w obiekcie;
 - j. usuwania wszelkich szkód powstałych z winy Dierzawcy;
 - k. utrzymania przedmiotu dzierzawy i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno -porządkowym.

§ 8

1. Dierzawca zobowiązany jest posiadać wyposażenie w budynku w postaci sprzętu przeciwpożarowego z aktualnymi badaniami i atestami, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do wstępu na wydzierzawioną nieruchomość celem sprawdzenia jej stanu technicznego i sposobu jej wykorzystania po uprzednim uzgodnieniu terminu z Dierzawcą co najmniej 1 dzień naprzód.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 10 lat od dnia 1 października 2019 roku.
2. Wyzierzawiający dopuszcza przyznanie pierwszeństwa dotychczasowemu Dierzawcy na zawarcie kolejnej umowy po okresie wskazanym w punkcie 1 - o ile nie będzie stało to w sprzeczności z interesem i oczekiwaniami stron oraz pod warunkiem, że nie będą występowały jakiegokolwiek zastrzeżenia do dotychczasowej

współpracy z Dzierżawcą i Gmina przystąpi do przeprowadzenia takiego postępowania.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym – bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 6 ust. 9 umowy; opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości; należności z tytułu ubezpieczenia;
 - b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
 - c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności z tytułu czynszu brutto wraz z należnościami z tytułu opłat za media i należnym podatkiem od nieruchomości; należności z tytułu ubezpieczenia, powyżej dwóch miesięcy;
 - d) podnajął, poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lub część przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego;
 - e) bez zgody Wydierżawiającego zmienił przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - f) wykroczył w sposób rażąco przeciwko postanowieniom porządku na terenie przedmiotu dzierżawy lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników z nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie, o ile Wydierżawiający, przynajmniej jeden raz, upomniął Dzierżawcę, że rażąco naruszył on porządek lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników;
 - g) bez zgody Wydierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) przedmiotu dzierżawy;
 - h) nie wykonuje w przedmiocie dzierżawy napraw zgodnie z warunkami umowy, o ile Wydierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.
 - i) postanowienia ust. 2 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy, oraz gdy utrzymuje przedmiot dzierżawy i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym;
 - j) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydierżawiającego;
4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.
5. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 9, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić dzierżawioną nieruchomość, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie strony po uprzednim uporządkowaniu przedmiotu dzierżawy w taki sposób, aby możliwe było sprawne przeprowadzenie czynności związanej z przejęciem i sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego. W razie odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego.
6. Nieopuszczenie przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wydierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z nieruchomości.
7. Używanie nieruchomości, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo

rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za zawarcie nowej umowy dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydzierżawiającego:
 - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości 200 % czynszu brutto;
 - b) opłaty za media w wysokości ponoszonej przez Wydzierżawiającego.
 - c) opłaty z tytułu bezumownego korzystania płatna jest miesięcznie z góry do dnia 15 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od dzierżawcy w wysokości 35.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100).

§ 10

1. Przy zachowaniu postanowień § 7 ust. 1-4 niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi za przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 11

1. Wszelkie doręczenia wynikające z zawartej umowy dokonywane będą na adresy:
 - a) Wydzierżawiający – Gmina Kowalewo Pomorskie ul. Konopnickiej 13, 87 - 410 Kowalewo Pomorskie.
 - b) Dzierżawca –
.....
.....
.....
2. W razie zmiany adresu jednej ze stron umowy, zobowiązana jest ona do powiadomienia o tym drugiej strony w formie pisemnej, pod rygorem uznania, za prawidłowo doręczone przesyłki kierowane na adres dotychczasowy.

§ 12

1. Każda zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Strony zobowiązują się, że wszelkie spory w pierwszej kolejności rozwiązywane będą w drodze negocjacji. W przypadku braku możliwości polubownego rozwiązania sporu w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Częścią integralną niniejszej umowy jest protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu dzierżawy, załączniki inwentaryzacji oddanych w dzierżawę składników majątkowych stanowiących wyposażenie przedmiotu dzierżawy, dokumentacja przetargowa oraz oferta Dzierżawcy.

§ 13

1. Umowa nabiera mocy prawnej w dniu podpisania przez strony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

PODPISY STRON

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA