

Or.0050.21.2020

ZARZĄDZENIE NR 21/2020

BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE

z dnia 6 lutego 2020 r.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506/, art. 13 ust. 1 i art. 25 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* /tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 65, **zarządzam, co następuje:**

§1

1. Ustalam regulamin przeprowadzenia pierwszego nieograniczonego pisemnego przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kowalewo Pomorskie, oznaczonej jako działka numer geod. 98, o pow. 1561 m², położona w obrębie ewidencyjnym 03 Kowalewo Pomorskie, wpisana do księgi wieczystej T01G/00015616/7, zabudowana budynkiem biurowym – jak w załączniku numer 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Umowa zostanie zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres.
3. Celem zastosowania procedury pisemnego przetargu nieograniczonego jest wyłonienie dzierżawcy, który zapewni prowadzenie działalności w zakresie wszelkich form opiekuńczo-wychowawczych lub edukacyjnych lub rehabilitacyjnych lub terapeutycznych zarówno dla dzieci i dorosłych.
4. Na dzierżawcy ciążyć będzie obowiązek dostosowania budynku do planowanej formy prowadzonej działalności oraz uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń przewidzianych przepisami prawa.

§2

Stawkę wywoławczą czynszu dzierżawnego nieruchomości określonej w §1, ustalam na kwotę **5421,00 zł miesięcznie**, która zostanie powiększona o podatek VAT w wysokości 23%.

§3

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

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

/-/ Jacek Żurawski

Załącznik numer 1 do ZARZĄDZENIA NR 21/2020

BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE

z dnia 6 lutego 2020 r.

REGULAMIN

przeprowadzenia pierwszego nieograniczonego pisemnego przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kowalewo Pomorskie, oznaczonej jako działka numer geod. 98, o pow. 1561 m², położona w obrębie ewidencyjnym 03 Kowalewo Pomorskie, wpisana do księgi wieczystej T01G/00015616/7, zabudowana budynkiem biurowym.

§1

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kowalewo Pomorskie, oznaczonej jako działka numer geod. 98, o pow. 1561 m², położona w obrębie ewidencyjnym 03 Kowalewo Pomorskie, wpisana do księgi wieczystej T01G/00015616/7, zabudowana budynkiem biurowym.

Nieruchomość położona przy ul. Plac Wolności 3, posiada dojazd z drogi asfaltowej bezpośredni i utwardzony.

Na nieruchomości znajduje się:

1. budynek pełniący funkcje biurowe o parametrach:

powierzchnia zabudowy – **507,30 m²**

powierzchnia użytkowa parteru – **156,69 m²**

powierzchnia użytkowa piętra – **109,67 m²**

poddasze – **101,61 m²**

powierzchnia użytkowa piwnicy – **139,33 m²**

Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania poprzez węzeł z kotłowni gazowej wbudowanej w sąsiednim budynku przychodni lekarskiej, wentylacji grawitacyjnej, odgromową.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Budynek powstał w 1910 r. i jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków (willa inspektora szkolnictwa). Działka znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym, 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

1. Burmistrz sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości. Ogłoszenie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim, BIP oraz na stronie internetowej, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminie przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym nieograniczonym zamieszcza się w szczególności informacje o:
 - 1) formie przetargu;
 - 2) oznaczeniu nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
 - 3) powierzchni nieruchomości;
 - 4) opisie nieruchomości;
 - 5) określeniu przeznaczenia nieruchomości ,
 - 6) kwocie wywoławczej miesięcznego czynszu netto oraz zastrzeżenie, że kwota ta zostanie powiększona o obowiązujący podatek VAT, termin płatności, zasady aktualizacji czynszu;
 - 7) obciążeniach nieruchomości;
 - 8) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
 - 9) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
 - 10) terminie i miejscu, w którym można zapoznać się z dodatkowymi warunkami przetargu;
 - 11) terminie i miejscu części jawnej przetargu;
 - 12) wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia;
 - 13) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy;
 - 14) zastrzeżeniu, że właściwemu organowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§3

Przetarg przeprowadza się także w przypadku złożenia jednej oferty spełniającej warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§4

1. W przetargu mogą brać udział osoby, które wniosą wadium w pieniądzu, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu, na konto wskazane w ogłoszeniu a dowód jego wniesienia załączą do oferty.
2. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:
 - 1) odwołania przetargu;
 - 2) zamknięcia przetargu;
 - 3) unieważnienia przetargu;
 - 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
3. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu.
4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Gminy w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał od zawarcia umowy w terminie i miejscu wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.

§5

Gmina Kowalewo Pomorskie oczekuje złożenia:

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

§6

1. Kryteria wyboru oferty:

a) Koncepcja funkcjonowania przedmiotu dzierżawy - **max 60 pkt**

b) Czynnosc za dzierżawę, którego wysokość jest przedmiotem licytacji:

kwota czynszu zaproponowana w badanej ofercie

(nie mniejsza niż **5421,00 zł**)*

_____ x 40
najwyższa kwota czynszu ze wszystkich ofert

** zaofiarowana kwota czynszu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT*

2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która otrzymała największą liczbę punktów stanowiących sumę punktów przyznanych na podstawie kryterium a) i b).

§7

1. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 4) oferowaną wysokość czynszu dzierżawnego;
- 5) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości będącej przedmiotem przetargu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń;
- 6) koncepcję funkcjonowania przedmiotu dzierżawy w zakresie o którym mowa w § 5 pkt 2;
- 7) oświadczenie, że nie posiada żadnych zobowiązań w stosunku do Gminy Kowalewo Pomorskie;
- 8) dowód uiszczenia wadium.

2. Oferty w zamkniętej kopercie należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

§8

1. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
3. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów.
4. Komisja przetargowa:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - 2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty;
 - 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

- 4) podaje do wiadomości wysokość oferowanego czynszu, sposób planowanego zagospodarowania nieruchomości określony w koncepcję funkcjonowania przedmiotu dzierżawy;
 - 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu;
 - 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
5. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
6. Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowany czynsz dzierżawny oraz kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu § 6 pkt.1.
7. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.
8. Wyznacza się termin 14 dni od daty jawnego przetargu na dokonanie czynności o których mowa w pkt.7.
9. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
10. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

§9

W przypadku rozstrzygnięcia przetargu, protokół o którym mowa w § 8 pkt. 9 stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.

§10

Organizator przetargu może odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu.

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w Kowalewie Pomorskim w dniu pomiędzy:

Gminą Kowalewo Pomorskie z siedzibą w Kowalewie Pomorskim, 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. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) Gmina Kowalewo Pomorskie jest użytkownikiem wieczystym gruntu, oznaczonego jako działka numer geod. 98, o pow. 0,1561 m², położona w obrębie ewidencyjnym 03 Kowalewo Pomorskie, wpisana do księgi wieczystej T01G/00015616/7 i właścicielem budynku z gruntem związanego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.
- 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. Plac Wolności 3, posiada dojazd z drogi asfaltowej bezpośredni i utwardzony. Teren nieruchomości jest ogrodzony.**

Na nieruchomości znajduje się:

1. budynek pełniący funkcje biurowe o parametrach:

powierzchnia zabudowy – **507,30 m²**

powierzchnia użytkowa parteru – **156,69 m²**

powierzchnia użytkowa piętra – **109,67 m²**

poddasze – **101,61 m²**

powierzchnia użytkowa piwnicy – **139,33 m²**

Budynek wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, centralnego ogrzewania poprzez węzeł z kotłowni gazowej wbudowanej w sąsiednim budynku przychodni lekarskiej, wentylacji grawitacyjnej, odgromową.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Budynek powstał w 1910 r. i jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków (willa inspektora szkolnictwa). Działka znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym, 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 na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który to będzie określać stan przedmiotu dzierżawy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierać będzie wskazania licznika wody, energii elektrycznej, celem rozliczenia zużycia na dzień przejęcia 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;
 - c) utrzymywania posadowionych obiektów oraz jej otoczenia w obrębie ogrodzenia w stałej czystości i porządku;
 - d) 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 wydierżawieniem przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający obowiązują się wobec Dzierżawcy do:
 - a) zapewnienia odpłatnego dostarczania energii elektrycznej, wody do celów sanitarnych, odprowadzania ścieków, c.o.
 - 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 odnoszącą 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 zawnionych 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, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresów wypowiedzenia.

9. Niezależnie od powyższej kary umownej Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.
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 Wydierżawiającego.
19. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie przedmiotu dzierżawy substancji, których posiadanie jest zabronione po rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu, miesięczny czynsz dzierżawny netto w wysokości zł (słownie złotych) powiększony o należny podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującą stawką wynikającą z przepisów prawa.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawianej przez Wyzierzawiającego faktury VAT.
3. Oprócz zapłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wyzierzawiającemu co miesiąc opłaty eksploatacyjne z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań liczników natomiast za dostarczenie ciepła - koszt paliwa gazowego podzielony proporcjonalnie do ilości pobranej energii cieplnej wg wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych, pozostałe koszty związane z eksploatacją kotłowni proporcjonalnie wg mocy zamówionej tj. 0,029 MW, przy czym ogólna moc zamówiona kotłowni wynosi 0,115 MW.

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 należności z tytułu ubezpieczenia oraz równowartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, o ile taka zostanie naliczona na rzecz Gminy.
5. Czynsz dzierżawy, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ubezpieczenia i wraz wpłacać będzie na rachunek bankowy Wyzierzawiającego wskazany w fakturze.
6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wyzierzawiającego o zapłatę czynszu dzierżawnego i innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić w kasie Wyzierzawiającego 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. Wyzierzawiający może dokonać potrącenia z kaucji gwarancyjnej należności przysługujących Wyzierzawiającemu od Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
9. W przypadku wykorzystania przez Wyzierzawiającego 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 Wyzierzawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust. 2 - 4, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wyzierzawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

13. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego na ich wykonanie.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń przedmiotu dzierżawy dokonanych przez Dzierżawcę bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 4, bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym od dnia otrzymania wezwania kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wydierżawiającego. Zapłata powyższej kwoty nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wystąpienia do Wydierżawiającego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy dzierżawy do dokonywania, na własny koszt, bieżących napraw i remontów przedmiotu dzierżawy niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń;
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz budynku 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 w budynku;
 - h) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, które są przedmiotem dzierżawy;
 - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w obiekcie;
 - j) usuwania wszelkich szkód powstałych z winy Dzierżawcy;
 - k) utrzymania przedmiotu dzierżawy i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym;
 - l) konserwacji i naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.

§ 8

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

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 3 lat z możliwością wydierżawienia na dalszy okres.
2. Wydierżawiający dopuszcza przyznanie pierwszeństwa dotychczasowemu Dzierżawcy 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, opłaty za użytkowanie wieczyste.
 - 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 użytkowania 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, upomniał 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 Wydzierżawiającego;
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 Wydzierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 9, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić dzierżawioną nieruchomość, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. 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 przejściem i sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego. W razie odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego.
6. Nieopuszczenie przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wydzierżawiającemu, 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 Wydierżawiający 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) Wydierżawiający – 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

.....

WYDIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

