

UMOWA UŻYCZENIA NIERUCHOMOŚCI

zawarta w Kowalewie Pomorskim w dniu 03.06.2010 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 „Użyczającym”,

a
Towarzystwem Przyjaciół Dzieci Oddział Okręgowy z siedzibą w Toruniu, ul. Gagarina 34/36, 87-100 Toruń, reprezentowanym przez Annę Kasprowicz Prezesa Zarządu Towarzystwa Przyjaciół Dzieci, zwaną w dalszej części umowy „Biorącym w użyczenie”

§ 1

1. Użyczający oświadcza, że:

- Gmina Kowalewo Pomorskie jest użytkownikiem wieczystym gruntu, oznaczonego jako działka numer **geod. 98**, o pow. 0,1561 ha, 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.
- zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie i wykonywanie niniejszej umowy;
- zawarcie przez niego niniejszej umowy jest zgodne z przepisami prawa;
- przez zawarcie niniejszej umowy **Biorący w użyczenie** nabierze skutecznie wszystkie uprawnienia umową przewidziane.

§ 2

- Nieruchomość położona przy ul. Plac Wolności 3, posiada dojazd z drogi asfaltowej bezpośredni i utwardzony. Teren nieruchomości jest ogrodzony.**

Przedmiotem użyczenia jest:

1. budynek pełniący funkcje biurowe o parametrach (z wyłączeniem części budynku określonego zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy):

powierzchnia zabudowy – 507,30 m²

powierzchnia użytkowa parteru – 112,68 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), a działka znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym, w związku z czym nieruchomość podlega ochronie na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- Wydanie przedmiotu użyczenia nastąpi w trzech etapach:
1/ pierwszy etap w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy (kondygnacja parteru),

2/ drugi etap (piwnica) w terminie do 45 dni od daty zawarcia umowy,

3/ trzeci etap – piętro i poddasze - nie później niż do 15 grudnia 2020 r.

na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczego, który to będzie określać stan przedmiotu użyczenia.

3. Protokół zdawczo – odbiorczy zawierać będzie wskazania licznika wody, energii elektrycznej.
4. **Biorący w użyczenie** 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 **Użyczającego** w tym przeglądów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego dla całego budynku łącznie z częścią wyłączoną z umowy.
 - b) koszty z tym związane będą rozliczone proporcjonalnie wg udziału: powierzchnia użytkowa części wyłączonej do powierzchni użytkowej całego budynku.
 - c) ustala się, że zapłata należności, o których mowa w pkt b, dokonywana będzie w terminie 14 dni od daty doręczenia użyczającemu faktury VAT na wskazany rachunek bankowy.
 - d) utrzymywania posadowionych obiektów oraz jej otoczenia w obrębie ogrodzenia w stałej czystości i porządku;
 - e) utrzymywania wszystkich urządzeń technicznych we wzorowym stanie technicznym, a w razie potrzeby dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji;
5. Przedmiot użyczenia wykorzystywany będzie przez **Biorącego w użyczenie** na cele niezarobkowe, na *działalność na rzecz osób niepełnosprawnych poprzez rehabilitację społeczną i zawodową w ramach prowadzenia Warsztatów Terapii Zajęciowej oraz podmiotu ekonomii społecznej – Klubu Integracji Społecznej w Kowalewie Pomorskim.*
6. Niedopuszczalne jest dokonanie jakichkolwiek zmian przeznaczenia nieruchomości bez uzyskania pisemnej zgody **Użyczającego**.

§ 3

1. **Użyczający** obowiązuje się wobec **Biorącego w użyczenie** 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 **Biorącego w użyczenie** (warunki odrębnie uzgodnione z **Użyczającym** w formie pisemnej).
 - c) **Użyczający** zastrzega sobie prawo do przejścia i przejazdu przez użyczoną nieruchomość. Prawo to dotyczy także użytkowników i pacjentów przychodni zlokalizowanej na działce o nr geodezyjnym 97.

§ 4

1. **Biorący w Użyczenie** obowiązany jest do używania przedmiotu użyczenia z należytą starannością, zgodnie z celem umowy.
2. **Biorący w Użyczenie** obowiązany jest prowadzić działalność w przedmiocie użyczenia w sposób nieuciążliwy dla innych mieszkańców sąsiednich budynków, o przestrzeganiu ciszy nocnej i porządku publicznego.
3. **Z dniem podpisania umowy użyczenia:**
 - 1) **Biorący w Użyczenie** 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 **Biorącego w Użyczenie** nieruchomości) do sumy gwarancyjnej w kwocie 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych). **Biorący**

w Użyczenie dostarczy Użyczającemu kopię polisy ubezpieczeniowej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy pod rygorem rozwiązania umowy.

- 2) Strony zgodnie postanawiają, że Biorący w Użyczenie w okresie obowiązywania niniejszej umowy (oraz używania przez niego nieruchomości) będzie dokonywał zwrotu kosztów ubezpieczenia nieruchomości w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (all risk) poniesionych przez Użyczającego.
- 3) Zwrot kosztów o których mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu będzie odbywał się wg następujących zasad:
 - a) Biorący w Użyczenie corocznie dokona zwrotu kosztów poniesionych przez Użyczającego na ubezpieczenie nieruchomości w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (all risk) na podstawie: noty księgowej wystawionej przez Użyczającego w ciągu 14 dni od jej dostarczenia Użyczającemu na wskazany rachunek bankowy.
 - b) Wysokość kosztów ubezpieczenia użyczonej nieruchomości będzie ustalona na podstawie zawartej przez Użyczającego umowy ubezpieczenia (polisy) i będzie stanowiła część składki odnoszącą się do kosztów ubezpieczenia użyczonej nieruchomości.
4. Biorący w Użyczenie nie może przedmiotu użyczenia oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jakiegokolwiek odpłatnej umowy dzierżawy, najmu bez pisemnej zgody Użyczającego.
5. Biorący w Użyczenie zobowiązany jest do naprawienia zawinionych szkód, które powstały w substancji przedmiotu użyczenia.
6. Biorący w Użyczenie zobowiązany jest uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszystkie niezbędne zezwolenia do prowadzenia działalności określonej w § 2 pkt 5.
7. Biorący w Użyczenie 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. Wszelkie koszty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz właściwych warunków eksploatacji, w tym technicznego utrzymania przedmiotu użyczenia, ponosi Biorący w Użyczenie.
9. Biorący w Użyczenie zobowiązany jest do utrzymania w okresie użyczenia budynków i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p. pożarowym, sanitarnym i porządkowym na własny koszt oraz zapewnić bezpieczeństwa pracy pracowników i obsługiwanych klientów.
10. Biorącemu w Użyczenie nie wolno na terenie przedmiotu użyczenia usuwać rosnących drzew i krzewów, przeprowadzać modernizacji lub remontów przedmiotu użyczenia bez zgody Użyczającego.
11. W odniesieniu do sposobu wykonywanych zadań, świadczonych usług, zatrudnionych pracowników i przebywających na terenie przedmiotu użyczenia osób trzecich, Biorący w Użyczenie 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.
12. Biorący w Użyczenie zobowiązany jest do prawidłowej i zgodnej z przepisami eksploatacji przedmiotu użyczenia oraz wyposażenia wykorzystywanego w prowadzeniu działalności.
13. Koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu użyczenia oraz eksploatacji jego części składowych (wyposażenia) obciążają Biorącego w Użyczenie.
14. Za gospodarowanie odpadami na użyczonej nieruchomości odpowiada w całości Biorący w Użyczenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
15. Zabrania się Biorącemu w Użyczenie dokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie użyczenia bez pisemnej zgody Użyczającego.

16. **Biorący w Użyczenie** nie będzie przechowywał na terenie przedmiotu użyczenia substancji, których posiadanie jest zabronione po rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 5

Użyczający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli przedmiotu użyczenia, w celu sprawdzenia czy **Biorący w Użyczenie**, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 6

1. **Biorący w Użyczenie** zobowiązany jest uiszczać Użyczającemu opłaty z tytułu zużycia:
 - a) **energii elektrycznej**, na podstawie wskazań liczników – proporcjonalnie wg udziału na dzień obciążenia tj. powierzchni użyczonej powierzchni użytkowej budynku do powierzchni użytkowej całego budynku bez kondygnacji piwnicznej,
 - b) **wody i odprowadzania ścieków** na podstawie wskazań liczników – proporcjonalnie wg udziału na dzień obciążenia tj. powierzchni użyczonej powierzchni użytkowej budynku do powierzchni użytkowej całego budynku bez kondygnacji piwnicznej,
 - c) **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, proporcjonalnie wg udziału na dzień obciążenia tj. powierzchni użyczonej powierzchni użytkowej budynku do powierzchni użytkowej całego budynku bez kondygnacji piwnicznej.
2. Ustala się, że zapłata należności za media będzie dokonywana w terminie 14 dni od daty doręczenia **Biorącemu w Użyczenie** faktury VAT na wskazany rachunek bankowy.
3. **Biorący w Użyczenie** jest także zobowiązany do zapłaty należnego podatku od nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów prawa oraz równowartości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, o ile taka zostanie naliczona na rzecz Gminy.

§ 7

1. **Biorący w Użyczenie** może dokonywać ulepszeń i modernizacji przedmiotu użyczenia po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Użyczającego na ich wykonanie.
2. **Użyczającemu** przysługuje prawo zachowania ulepszeń przedmiotu użyczenia dokonanych przez **Biorącego w Użyczenie** bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu użyczenia.
3. **Biorący w Użyczenie** zobowiązany jest, w czasie trwania umowy użyczenia do dokonywania, na własny koszt, bieżących napraw i remontów przedmiotu użyczenia 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, umywalk) wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, które są przedmiotem użyczenia;
 - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych zainstalowanych w obiekcie;

- j) usuwania wszelkich szkód powstałych z winy **Biorącego w Użyczenie**;
- k) utrzymania przedmiotu użyczenia i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym;
- l) konserwacji i naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej.

§ 8

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

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres **3 lat** z możliwością jej przedłużenia na dalszy okres.
2. **Użyczający** dopuszcza przyznanie pierwszeństwa dotychczasowemu **Biorącemu w Użyczenie** 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 **Biorącym w Użyczenie** i Gmina przystąpi do przeprowadzenia takiego postępowania.

§ 10

1. Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić:
 - 1) za porozumieniem stron;
 - 2) z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca;
 - 3) rozwiązana przez **Użyczającego** w trybie natychmiastowym – bez okresu wypowiedzenia, jeżeli **Biorący w Użyczenie**:
 - a) nie uiszcza: opłat eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości, należności z tytułu ubezpieczenia, opłaty za użytkowanie wieczyste.
 - b) wykorzystuje przedmiot użyczenia niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
 - c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności z tytułu opłat za media i należnym podatkiem od nieruchomości; należności z tytułu ubezpieczenia, opłaty za użytkowanie wieczyste powyżej dwóch miesięcy;
 - d) podnajął, poddierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lub część przedmiotu użyczenia bez zgody **Użyczającego**;
 - e) bez zgody **Użyczającego** zmienił przeznaczenie przedmiotu użyczenia lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku na terenie przedmiotu użyczenia lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników z nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie, o ile **Użyczający**, przynajmniej jeden raz, upomniał **Biorącego w Użyczenie**, że rażąco naruszył on porządek lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników;
 - g) bez zgody **Użyczającego**, dokonał ulepszeń (modernizacji) przedmiotu użyczenia;
 - h) nie wykonuje w przedmiocie użyczenia napraw zgodnie z warunkami umowy, o ile **Użyczający** powiadomił **Biorącego w Użyczenie**, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.
 - i) postanowienia ust. 3 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy **Biorący w Użyczenie** nie usuwa szkód powstałych z jego winy oraz gdy utrzymuje przedmiot użyczenia i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym;
 - j) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez **Użyczającego**;

2. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez **Biorącego w Użyczenie** od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty opłat, o których mowa w § 6, za pozostały okres obowiązywania umowy.
3. W przypadku rozwiązania przez **Użyczającego** umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 10, **Biorący w Użyczenie** zobowiązany jest rozliczyć się z **Użyczającym** i opuścić użyczoną nieruchomość, w terminie wskazanym przez **Użyczającego**. Przekazanie przedmiotu użyczenia nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie strony po uprzednim uporządkowaniu przedmiotu użyczenia w taki sposób, aby możliwe było sprawne przeprowadzenie czynności związanej z przejściem i sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego. W razie odmowy podpisania protokołu przez **Biorącego w Użyczenie**, protokół może być sporządzony jednostronnie przez **Użyczającego**.
4. Nieopuszczenie przez **Biorącego w Użyczenie** nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 3 daje **Użyczającemu**, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z nieruchomości.
5. Używanie nieruchomości, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez **Biorącego w Użyczenie** z przedmiotu użyczenia. Używanie przez dotychczasowego **Biorącego w Użyczenie** przedmiotu użyczenia, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy użyczenia, nie uważa się za zawarcie nowej umowy użyczenia na czas nie oznaczony, mimo uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.
6. W okresie, o którym mowa w ust. 5, **Biorący w Użyczenie** przedmiotu użyczenia zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez **Użyczającego**:
 - a) odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu użyczenia, w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - b) opłaty za media i inne opłaty ponoszone przez **Użyczającego** w wysokości ponoszonej przez **Użyczającego**,
 - c) opłaty z tytułu bezumownego korzystania płatna jest miesięcznie z góry do dnia 15 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez **Użyczającego**.

§ 11

1. Przy zachowaniu postanowień § 7 ust. 1-3 niniejszej umowy, **Biorący w Użyczenie** zobowiązuje się zwrócić **Użyczającemu** przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy użyczenia, **Biorący w Użyczenie** odda **Użyczającemu** przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez **Biorącego w Użyczenie**, to **Użyczający** obciąży **Biorącego w Użyczenie** kosztami poniesionymi za przywrócenie przedmiotu użyczenia do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy użyczenia, przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 12

1. Wszelkie doręczenia wynikające z zawartej umowy dokonywane będą na adresy:
 - a) **Użyczający** – Gmina Kowalewo Pomorskie ul. Konopnickiej 13, 87 - 410 Kowalewo Pomorskie.
 - b) **Biorący w Użyczenie** – Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Oddział Okręgowy z siedzibą w Toruniu, ul. Gagarina 34/36, 87-100 Toruń.
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.

§ 13

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 użyczenia objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby **Użyczającego**.

§ 14

Poinformowano o treści art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku (RODO), w szczególności o tym, że Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie jako administrator danych osobowych osób biorących udział w czynnościach dotyczących użyczenia przetwarza je w celu wykonania niezbędnych czynności, a podanie danych wynika z obowiązku prawnego.

§ 15

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

.....
UŻYCZAJĄCY

.....
BIORĄCY W UŻYCZENIE

MIŁOŚĆ
MIASTO KOWALEWO POMORSKIE
ul. Wolności 13
84-200 Kowalewo Pomorskie
GEMIN 5000922196

.....
.....