

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NA CELE UŻYTKOWE

zawarta w dniu **8 stycznia 2010 r.** pomiędzy **Gminą Szklarska Poręba** reprezentowaną przez Arkadiusza Wichniaka – Burmistrza Szklarskiej Poręby, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

Renatą Sokołowską prowadzącą firmę „MUZEUM MINERALOGICZNE – RENATA SOKOŁOWSKA” z siedzibą w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20, zarejestrowanej w dniu 17 września 1993 r. w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Burmistrza Szklarskiej Poręby pod numerem 1160 , NIP 611-100-66-58, REGON 230129052 – 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. Wydzierżawiający 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 XLIV/519/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany umowy najmu nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Kilińskiego 20, 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 Wydzierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie wszystkie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym i faktycznym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.
4. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy i Wydzierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w § 2.

§ 2

1. Dzierżawca okazuje następujące dokumenty:
 - a) odpis z rejestru ewidencji działalności gospodarczej oraz uzgodniony w dniu 25.03.1999 r. z Ministrem Kultury i Sztuki statut Muzeum Mineralogicznego,
 - 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. Wydzierżawiający okazuje następujące dokumenty:
 - a) fragment mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości opisanej w § 1,
 - b) Uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr XLIV/519/09 z dnia 30 grudnia 2009 r.
 - c) inwentaryzację uproszczoną budynku z 1995 roku wykonaną przez Bauprojekt Sp. z o.o. w Jeleniej Górze

§3

1. Na mocy niniejszej umowy Wydzierżawiający 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

Sokołowska

Wichniak 1

- 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 do 31.10.2010 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 **8 stycznia 2010 r.** do dnia **7 stycznia 2040 r.**
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 **30 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

Sokołowski

Wich 2

korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.

4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Dzierżawca nie może odmówić przedstawicielom Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający niniejszym wyraża wstępną zgodę. Zgoda ostateczna wyrażona zostanie po przedstawieniu ostatecznej wersji projektu przed wystąpieniem o wydanie zezwolenia na budowę. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającego.
9. Dzierżawca ma obowiązek prowadzić dla budynku przy ul. Kilińskiego 20 książkę obiektu budowlanego, poddawać obiekt okresowym kontrolom w trybie i w terminach wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz sprawować opiekę na nieruchomością w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8

1. Z tytułu dzierżawy gruntu Dzierżawca opłacać będzie Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego -

Sobieski

Much

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 opłacać 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego - BANK ZACHODNI WBK S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 03109019840000000100810039. Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
5. Czynsz opisany w ust 1 i 3 podlegał będzie od dnia 01.01.2010 r. 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 Wydierżawiający 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) utrzymywania 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 Wydierżawiającemu 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 dnia 31.12.2043 roku. Warunkami, które upoważniają wierzyciela do prowadzenia egzekucji są:
 - rozwiązanie umowy, zgodnie z warunkami określonymi w §10 niniejszego aneksu do umowy dzierżawy z dnia **8 stycznia 2010r.**
 - wezwanie do zapłaty wysłane na adres: Dzierżawcy podany w niniejszym aneksie lub zaktualizowany zgodnie z zapisem §12 ust. 2 aneksu do umowy dzierżawy z dnia **8 stycznia 2010r.** Co do obowiązku wydania przedmiotu umowy po zakończeniu dzierżawy, to jest w dniu **7 stycznia 2040 roku** 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

Szklarska

Wojcik

imieniu lub na jego rzecz.

§10

1. Wyzierżawiający 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, osiągnięcie 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 Wyzierżawiający.

§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 dokonane na ostatni wskazany adres.

§13

Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

§14

Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Wyzierżawiającemu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto stanowiącą kwotę **4234,78 zł** (słownie: cztery tysiące dwieście trzydzieści cztery złote i siedemdziesiąt osiem groszy) w dniu zawarcia umowy. Kaucja stanowić ma zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, a w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie.

§15

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

SdŁiad

próch 5

§16

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

§17

Niniejsza umowa zawierana jest na warunkach ustalonych w drodze negocjacji zakończonych w dniu 23 grudnia 2008 r. Ze względu na fakt, iż Gmina Szklarska Poręba nie miała wpływu na zwłokę Dzierżawcy w podpisaniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć stratę Gminy Szklarska Poręba z tytułu czynszu dzierżawy w 2009 roku w wysokości 18.000,- złotych stanowiącego różnicę pomiędzy wynegocjowanymi stawkami czynszu w grudniu 2008 r. a faktycznie dokonanymi wpłatami z tego tytułu w 2009 r.

Wydzierżawiający:

BURMISTRZ

Arkadiusz Wichniak

Dzierżawca:



MUZEUM MINERALOGICZNE
ul. Kilińskiego 20
58-580 SZKLARSKA PORĘBA
NIP: 611-100-65-58 REGON 230123052
www.pobalowski-muzea.pl

*odr. 11.01.2010
aa*

*FN / 11.01.2010
ju*