RADA GMINY LEONCIN
ul. Partyzantów 3, 05-155 Leoncin

Uchwała Nr VI/ 43/07
Rady Gminy Leoncin
z dnia 25 kwietnia 2007 roku

w sprawie wydzierżawienia zabudowanej nieruchomości we wsi Nowiny, na okres 30 lat, z odstąpieniem od przetargowego trybu zawarcia umowy.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit"a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.), art. 13 ust.1 i art. 37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej we wsi Nowiny o pow. 1,45 ha, oznaczonej nr ewid. 23/2, zabudowanej jednopiętrowym budynkiem byłej szkoły oraz parterowym budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Maz. prowadzi księgę wieczystą Kw nr 40425, na okres 30 lat, z odstąpieniem od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy.
2. Warunki wydzierżawienia nieruchomości określa projekt umowy stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Gruszka

RADCA PRAWNY
Lidia Orłowska-Kowalska
OIRP WA-5048

Załącznik
do uchwały Nr VI /43/07
Rady Gminy Leoncin
z dnia 25 kwietnia 2007 r.

- P R O J E K T –

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu ..... w Urzędzie Gminy w Leoncinie
pomiędzy:
Gminą Leoncin 05-155 Leoncin, ul. Partyzantów 3, zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym", reprezentowaną przez:
Józefa Mosakowskiego – Wójta Gminy
a
Panią Agnieszką Podgórską zam. ....., legitymującą się dowodem osobistym ..... PESEL .....NIP .....
zwaną w treści umowy „Dzierżawcą".

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Gmina Leoncin jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi Nowiny o pow. 1,45 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym 23/2, zabudowanej jednopiętrowym budynkiem byłej szkoły o pow. użytkowej 662 m^2 oraz parterowym budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Maz. prowadzi księgę wieczystą Kw nr 40425. Nieruchomość nie jest obciążona długami, prawami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu. Na nieruchomości nie ciążą żadne zobowiązania.
2. Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin dla tego terenu przewiduje istniejącą zabudowę mieszkaniowo – usługową, jej uzupełnienie, modernizację, przekształcenia.
3. W budynku szkoły został rozpoczęty remont mający na celu przystosowanie tego budynku dla potrzeb prowadzenia domu opieki, obejmujący przebudowę pomieszczeń wewnątrz, wymianę instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie, opisaną w § 1 zabudowaną nieruchomość, zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy", z przeznaczeniem na cele ochrony zdrowia - prowadzenia Ośrodka Pogodnej Jesieni wraz z zakładem rehabilitacji.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności ze stanem technicznym i wyposażeniem budynku szkoły i przejmuje tę nieruchomość według istniejącego stanu, który zostanie opisany w protokole przekazania – przejęcia nieruchomości.
3. Protokolarne przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi po sporządzeniu szczegółowej inwentaryzacji obiektu, nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia podpisania umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 30 lat i wiąże strony do dnia ..... Po upływie tego okresu umowa wygasa bez konieczności uprzedniego wypowiedzenia.

2. Dzierżawa może być przedłużona na dalszy okres jeżeli po zakończeniu dzierżawy Wydzierżawiający przeznaczy nieruchomość ponownie do wydzierżawienia.

§ 4

1. Za używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości 3 000,00 zł za każdy miesiąc, płatny z dołu do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na konto Urzędu Gminy Leoncin – BS Nowy Dwór Maz. O/Leoncin 47801100080040040002730004, po wystawieniu faktury przez Wydzierżawiającego. Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz będzie płatny od dnia wydania decyzji przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o dopuszczeniu obiektu do użytkowania, nie później jednak niż po upływie 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
3. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmieniona stawka czynszu będzie obowiązywała od dnia 01 marca każdego roku.
4. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wydzierżawiającemu służy prawo doliczania odsetek ustawowych.
5. W przypadku spadku siły nabywczej pieniądza tj. wzrostu wskaźnika inflacji powyżej 10 % Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia wysokości czynszu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 5

Dzierżawca oprócz czynszu będzie ponosił koszty związane z eksploatacją budynku, we własnym zakresie zapewni ogrzewanie budynku, dostarczanie wody i usuwanie nieczystości. Ponadto Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatki i inne obciążenia związane z własnością przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia, od dnia wydania przedmiotu dzierżawy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokończenia na własny koszt rozpoczętego w budynku remontu i dokonania niezbędnych prac adaptacyjnych.
2. Przed rozpoczęciem działalności dzierżawca uzyska wymagane prawem w zakresie prowadzonej działalności zezwolenia właściwych władz.
3. W czasie trwania dzierżawy dzierżawca we własnym zakresie będzie wykonywał wszelkie naprawy, remonty i modernizacje.
4. Nakłady poniesione na utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym stanie nie podlegają rozliczeniu między stronami.
5. Nakłady podwyższające wartość przedmiotu dzierżawy będą podlegały rozliczeniu po zakończeniu umowy, z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych, jednakże nie wcześniej niż po upływie 20 lat od dnia zawarcia umowy. Amortyzacja będzie odliczana od nakładów poniesionych przez dzierżawcę na adaptację budynku.
6. Nakłady, które podlegają rozliczeniu każdorazowo wymagają akceptacji Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawca traci prawo do zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy w przypadku gdy :
   - z jakichkolwiek przyczyn ze strony Dzierżawcy umowa zostanie rozwiązana przed upływem 20 lat od dnia zawarcia umowy,
   - Dzierżawca wykona nakłady określone w § 6 ust.5 bez wymaganej akceptacji Wydzierżawiającego.

§ 7

1. W dniu podpisania umowy dzierżawca przedstawi promesę banku na gwarancję bankową w wysokości 50 000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego o zapłatę czynszu dzierżawy oraz naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy.
2. Z chwilą rozpoczęcia działalności Wydzierżawiający zwróci gwarancję bankową, natomiast Dzierżawca uiści kaucję w wysokości 3-krotności czynszu w formie pieniężnej lub gwarancji bankowej.
3. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy kaucja nie zostanie zwrócona.
4. Po zakończeniu umowy kaucja wraz z odsetkami, pomniejszonymi o koszt prowadzenia rachunku zostanie zwrócona Dzierżawcy, o ile nie zajdą warunki do jej potrącenia.

§ 8

Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę:

1) bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
2) z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie, zachowując wszelkie wymogi dotyczące ochrony środowiska i przeciwpożarowe.
Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

§ 10

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli dzierżawionej nieruchomości pod względem jej wykorzystania zgodnie z treścią umowy.

§ 11

Zmiana rodzaju prowadzonej działalności w trakcie trwania umowy wymaga zgody Wydzierżawiającego.

§ 12

1. Dzierżawca na wydzierżawionym terenie bez zgody Wydzierżawiającego nie może wznosić żadnych naniesień budowlanych związanych trwale z gruntem.
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na rozbudowę budynku w zakresie adaptacji strychu.

§ 13

Dzierżawca ma prawo poddzierżawy nieruchomości oraz zmiany podmiotowej po stronie Dzierżawcy, bez zmiany przedmiotu działalności.

§ 14

1. W sprawach nie uregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach , które otrzymują: 2 egz. Wydzierżawiający, 1 egz. Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:

RADCA PRAWNY
mgr Lidia Orłowska-Kowalska
OIRP WA-5048