

**UCHWAŁA NR XIV/133/16
RADY GMINY DRAGACZ**

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Dragacz, położonej w obrębie
geodezyjnym Grupa Plac**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 t.j.) uchwala się, co następuje :

§ 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawienia na okres 15 lat części nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 3/148 o powierzchni około 0,20.00 ha, zapisanej w księdze wieczystej BY1S/00045094/5 oraz działki zabudowanej nr 3/145 o powierzchni 0,06.82 ha zapisanej w księdze wieczystej BY1S/00046572/7, położone w obrębie geodezyjnym Grupa Plac, stanowiące własność gminy na rzecz Pana Roberta Faleńczyka prowadzącego działalność pod nazwą „Kotły, Kominy, Filtry Robert Faleńczyk” ul. Wyzwolenia 1, 86-120 Pruszcz Pomorski.

§ 2. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Ludwik Borolewski

(OSTATECZNY PROJEKT)

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia 2016 r. w pomiedzy:

Gminą Dragacz,, NIP, REGON: reprezentowaną przez:

1. – Wójta Gminy Dragacz,

nazywaną w treści umowy Wydierżawiającym,

a

Robertem Faleńczykiem, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą KOTŁY, KOMINY, FILTRY Robert Falenczyk z siedzibą w Pruszczu (86-120) przy ul. Wyzwolenia 1, posiadającym NIP: 967-025-74-21 oraz REGON: 340434169,

zwanym w treści umowy Dzierżawcą.

§ 1. 1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Grupa Plac, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 3/148 o pow. 0,32.70 ha , i nr 3/145 o pow. 0,06.82 ha , z czego **do dzierżawy przeznaczona jest część działki nr 3/148 o powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy w Świeciu prowadzi księgę wieczystą BY1S/00045094/5 oraz działkę nr 3/145 o pow. 0,06.82 ha zapisaną w księdze wieczystej BY1S/00046572/7.**

2. Nieruchomości posiadają infrastrukturę w postaci sieci przesyłowych energii cieplnej oraz rozdzielni (o którą ma dbać dzierżawca w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy), położoną na działce nr...

3. Nieruchomość została przeznaczona do oddania w dzierżawę na okres 15 lat na mocy uchwały Rady Gminy Dragacz nrz dnia r.

§ 2. 1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomości opisane w § 1 do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem na budowę kotłowni celem zaopatrzenia w energię ciepłą mieszkańców Gminy Dragacz i w tym zakresie prowadzenie działalności usługowej na wyżej wymienionych nieruchomościach.

2. Dzierżawca ma prawo dysponowania nieruchomościami na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego w zakresie wskazanym w ust. 1. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Dzierżawca ma obowiązek uzyskać pisemną akceptację Wydierżawiającego dla projektu budowlanego oraz pozyskać decyzję lokalizacyjną celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy zgodnie z przepisami i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Dzierżawca zobowiązuje się:

- 1) zagospodarować nieruchomość w terminie do dnia 30.06.2019 r. zgodnie z jej przeznaczeniem, przepisami prawa, tj. zaprojektować kotłownię ze środków własnych (opalaną biomasą), uzyskać niezbędne pozwolenia i wybudować ze środków własnych kotłownię z przeznaczeniem na dostawę ciepła i ciepłej wody użytkowej mieszkańcom Gminy Dragacz;
- 2) posiadać obowiązujące umowy na dostawę ciepła z mieszkańcami Gminy Dragacz, zwanej w dalszej części „umową na dostawę ciepła”, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy;
- 3) rozpocząć dostawę ciepła dla mieszkańców Gminy Dragacz na warunkach określonych w umowie na dostawę ciepła najpóźniej od dnia 01.09.2019 r.;
- 4) zapewnić dostawę ciepła dla wspólnot mieszkaniowych najpóźniej od dnia 01.09.2019 r.
- 5) utrzymywać nieruchomość w należytym stanie porządkowym oraz dbać o należyty stan techniczny posadowionych budynków, urządzeń w tym istniejącej infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem rur

przesyłowych energii ciepłej istniejącej w dniu zawarcia niniejszej umowy na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy;

- 6) ponosić wszelkie świadczenia związane z wydzierżawionym gruntem, w tym podatki lokalne;
- 7) używać nieruchomości opisanej w § 1 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki. Podstawowym przeznaczeniem wskazanej nieruchomości jest dostarczanie ciepła mieszkańcom gminy Dragacz;
- 8) Wydierżawiający ma prawo do kontroli w każdym czasie przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy nie później niż następnego dnia od chwili zgłoszenia żądania przez Wydierżawiającego.

§ 4. 1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego czynszu w wysokości 1 zł (słownie złotych: jeden zł.) netto miesięcznie. Stawka czynszu podlega podwyższeniu o obowiązującą zgodnie z odrębnymi przepisami stawkę podatku od towarów i usług (VAT), w związku z czym na dzień zawarcia umowy stawka czynszu brutto wynosi 1,23 zł (słownie złotych: jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze).

2. Czynsz jest płatny w okresach rocznych z góry w terminie do dnia 10 stycznia każdego roku, a w pierwszym roku obowiązywania umowy do 30 września.

3. Czynsz jest płatny na podstawie faktury VAT wystawionych przez Wydierżawiającego co najmniej na 7 dni przed terminem płatności, na wskazane przez niego konto bankowe.

4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

5. Czynsz będzie podwyższany corocznie począwszy od dnia 1 stycznia każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług za rok ubiegły ogłoszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki czynszu zgodnie ze zdaniem poprzednim nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

§ 5. 1. Na Dzierżawcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.

2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Koszty zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, ogrzewania, odprowadzania ścieków, usług telekomunikacyjnych i innych mediów. Dzierżawca ponosi je na podstawie umów bezpośrednio zawartych z właściwymi operatorami i dostawcami.

3. Dzierżawcę obciążają podatek oraz inne opłaty związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości. Dzierżawca będzie uiszczał wyżej określone należności bezpośrednio na rzecz właściwych podmiotów i urzędów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa wyłączają możliwość uiszczania należności, o których mowa w ust. 3, bezpośrednio przez Dzierżawcę, należności te będzie uiszczał Wydierżawiający obciążając nimi Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu należności z tego tytułu w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.

§ 6. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od następstw zdarzeń losowych, a kopię polisy przedkładać Wydierżawiającemu do końca stycznia każdego roku.

§ 7. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego korzystania.

§ 8. Umowa zostaje zawarta na czas określony 15 lat, począwszy od dnia 2016 r. Po okresie obowiązywania umowy może być zawarta kolejna umowa na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub innych obowiązujących w dniu wygaśnięcia umowy przepisach prawa. Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w celu przedłużenia umowy jeżeli Wydierżawiający wyrazi zamiar dalszej dzierżawy i dostarczania ciepła przez dzierżawcę z przedmiotu umowy wraz z wybudowaną na niej kotłownią.

§ 9. 1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:

- a) w każdym czasie za porozumieniem stron,
- b) za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia przez Wydierżawiającego w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne, który jednakże nie może się skończyć wcześniej, aniżeli z końcem trwającego sezonu grzewczego,

c) za 1 – miesięcznym wypowiedzeniem, gdyby z przyczyn administracyjnych budowa kotłowni była niemożliwa, w szczególności w przypadku nieuzyskania przez Dzierżawcę pozwolenia na budowę.

2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zwłoki przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu, trwającej ponad trzy miesiące od terminu płatności.

3. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- a) Niezabudowania nieruchomości przez dzierżawcę w terminie określonym w § 3 ust. 1 chyba, że przed upływem tego terminu Dzierżawca rozpoczął roboty budowlane i stopień ich zaawansowania rokuje zakończenie budowy w terminie nie dłuższym jak 6 miesięcy od upływu terminu określonego w § 3 ust. 1 umowy. Powyższe uprawnienie do rozwiązania umowy nie dotyczy przypadku niedochowania terminów z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, w szczególności konieczności przeprowadzenia nieprzewidzianych, a wymaganych prawem procedur administracyjnych związanych z budową;
- b) prowadzenia na nieruchomości innej działalności jak określona w § 2 i 3 umowy,
- c) poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego.
- d) wstrzymania z winy Dzierżawcy na okres co najmniej 3 dni dostawy ciepła dla mieszkańców Gminy Dragacz w okresie grzewczym;
- e) zaprzestania z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy dostawy ciepła dla mieszkańców Gminy Dragacz przez okres dłuższy niż 21 dni. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy przyczyna zaprzestania dostawy ciepła leży po stronie Odbiorców.

§ 10. 1. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na dzierżawionej nieruchomości nakładów z własnych środków. Nakłady nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, o których mowa w § 9 ust. 3., pkt a, b, c. W pozostałych sytuacjach w przypadku rozwiązania umowy Wydierżawiający może według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, albo zatrzymać nakłady Dzierżawcy za zapłatą sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili ich zwrotu według aktualnej wartości amortyzacyjnej środka trwałego zgodnie z zasadami odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, a także odpisów z tytułu trwałej utraty wartości (ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości Dz. U. z 2013, poz. 330). W szczególności do nakładów zalicza się:

Budynek kotłowni - wg. KRŚT - 101 - Budynki przemysłowe Wg. klasyfikacji PKOB - 1251 -Roczna stawka amortyzacyjna - 2,5 %.

Kotły grzewcze – wg. KRŚT – 310 – roczna stawka amortyzacji – 7 %

Po okresie eksploatacji 15 lat - amortyzacja budynku 37,5 %, amortyzacja kotłów – 100%

3. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i remontów przedmiotu dzierżawy, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca zobowiązuje się zachować budynki i urządzenia istniejące i wybudowane na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy w należytym stanie i w takim stanie oddać go Wydierżawiającemu po ustaniu umowy dzierżawy z jakiegokolwiek przyczyny.

4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

5. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez obie strony niniejszej umowy, w wyniku którego Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania wraz z nieruchomością gruntową budynków i urządzeń niezbędnych do dostarczania ciepła mieszkańcom Gminy Dragacz bez prawa do wynagrodzenia z tego tytułu.

6. W razie szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy w wyniku działania Dzierżawcy, jego pracowników, kontrahentów oraz inne podmioty współpracujące z Dzierżawcą oraz zalegania z zapłatą czynszu i opłat, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo zatrzymania przedmiotów znajdujących się miejscu dzierżawy na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy i/ lub podnajemcy, a w przypadku nie uregulowania roszczeń Wydierżawiającego w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wydierżawiającego, prawo zaspokojenia ze wskazanych przedmiotów.

7. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego za działania i zaniechania pracowników i podmiotów współpracujących odnoszące się do przedmiotu dzierżawy jak za własne działania i zaniechania.

§ 11. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kar umownych:

1. W przypadku nie dotrzymania terminów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-3 umowy wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną za każdy dzień opóźnienia w stosunku do każdorazowego naruszenia każdego z w/wym. terminów w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień opóźnienia. Powyższe nie dotyczy przypadków niedochowania terminów przez Dzierżawcę z przyczyn od niego niezależnych.

2. Za niewywiązywanie się z umowy na dostawę ciepła z winy Dzierżawcy umowy z Odbiorcami ciepła przewidują kary umowne za każdy dzień zwłoki.

3. W przypadku zniszczenia przez Dzierżawcę lub podległych mu osób nakładów dokonanych na dzierżawionej nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 5.000,00 zł.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających zapłatę kar umownych, kary umowne Wydierżawiający zobowiązany jest zapłacić w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania Dzierżawcy.

5. Wydierżawiający zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania w wysokości przewyższającej kwoty kar umownych.

§ 12. 1. Wydierżawiający może od umowy odstąpić:

- w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że dalsze wykonanie umowy o dostawę ciepła okazało się niemożliwe, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
- w przypadku nieobowiązywania wszystkich umów zawartych przez Dzierżawcę z Odbiorcami ciepła;
- zmian w kotłowni w stosunku do zaakceptowanego przez Wydierżawiającego projektu;
- nie utrzymywania kotłowni w należytym stanie technicznym i użytkowym.

2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w terminie 40 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego z powodów określonych w ust. 1 Wydierżawiający może żądać jedynie czynszu należnego mu z tytułu wykonania części umowy. Rozliczenie nakładów nastąpi na podstawie postanowień § 10 ust.2.

4. Odstąpienie od umowy nie powoduje wygaśnięcia postanowień umowy w zakresie kar umownych oraz należnego Wydierżawiającemu odszkodowania o których mowa w §11 ust.3 umowy.

5. W razie zaprzestania dostawy ciepła zgodnie z umową na dostawę ciepła na okres przekraczający 2 dni kalendarzowe przez Dzierżawcę jak również w razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do niezwłocznego wejścia na teren nieruchomości oraz zlecenia wykonania umowy na dostawę ciepła podmiotowi trzeciemu na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.

§ 13. 1. Strony zobowiązane są do pisemnego powiadamiania o każdej zmianie adresu do korespondencji.

2. W przypadku braku poinformowania o zmianie adresu wszelkie listy wysłane na adres korespondencyjny określony w umowie Strony uznają za skutecznie doręczone.

3. Wydierżawiający ma prawo wizytować przedmiot dzierżawy i kontrolować przedmiot umowy dzierżawy wynikający z przepisów prawa.

4. Instalacja reklam, banerów, tablic ogłoszeniowych i informacyjnych na terenie dzierżawy przez Dzierżawcę wymagają każdorazowej akceptacji w formie pisemnej przez Wydierżawiającego i dokonywane będą za dodatkowym wynagrodzeniem dla Wydierżawiającego w wysokości każdorazowo ustalonej przez strony.

5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się na terenie dzierżawy, niezależnie od zapewnionych przez niego zabezpieczeń. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia mienia znajdującego się na terenie dzierżawcy na własny koszt od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych oraz zobowiązuje się utrzymywać to ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15. Sędem właściwym do rozstrzygania stosunków prawnych wynikających z niniejszej umowy będzie Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

UZASADNIENIE

Na działce nr 3/148 firma „Kotły, Kominy, Filtry Robert Faleńczyk” ul. Wyzwolenia 1, 86-120 Pruszcz Pomorski na koszt własny bez obciążeń finansowych dla budżetu Gminy Dragacz wybuduje kotłownię celem świadczenia usług związanych z dostarczeniem ciepła mieszkańcom Wspólnot Mieszkaniowych w miejscowości Grupa.

Działka ta jest jedyną na osiedlu lokalizacją, na której może powstać kotłownia zasilająca w ciepło wszystkie budynki Wspólnot Mieszkaniowych w Grupie. Ponadto przedmiotowa działka graniczy z działką nr 3/145, na której obecnie znajduje się węzeł rozdzielczy sieci przesyłowej ciepła. Jego bliska lokalizacja z planowaną lokalizacją kotłowni ułatwi proces technologiczny przesyłu ciepła do poszczególnych budynków Wspólnot.

Przewodniczący Rady

Ludwik Borolewski