

UMOWA DZIERŻAWY NR/.....

zawarta w dniur. w miejscowości **Strzelce Opolskie**, pomiędzy:

POWIATEM STRZELECKIM – reprezentowanym przez **Zarząd Powiatu Strzeleckiego** z siedzibą: **47-100 Strzelce Opolskie, ul. Jordanowska 2** – w imieniu którego działają:

- 1) **Józef Swaczyna – Starosta Strzelecki**
- 2) **Janusz Żyłka – Wicestarosta Strzelecki**

zwanym w dalszej części niniejszej umowy "WYDZIERŻAWIAJĄCYM"

a

.....
 - z siedzibą: – reprezentowanym przez:
,

zwaną w dalszej części niniejszej umowy "DZIERŻAWCĄ".

I. Przedmiot umowy

§ 1

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej – położonej w **Zawadzkiem** przy **ul. Czarnej 2** – oznaczonej jako działka nr **3062**, k.m. **8**, obręb **Zawadzkie**, dla której Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą **KW Nr 49239** oraz działki nr **3089, 3090, 3091, 3092, 3096, 3097** k.m. obręb **Zawadzkie**, dla których Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą **KW Nr 58132** – na której zlokalizowane są budynki, budowle i urządzenia – przy czym szczegółowy opis przedmiotowych nieruchomości zawiera Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
2. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że nieruchomość wraz z przynależnościami będącymi przedmiotem niniejszej umowy i opisana w ust. 1, jest wolna od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez DZIERŻAWCĘ jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.
3. Dokumentacja techniczna budynku, w tym książka obiektu oraz protokoły przeglądów okresowych budynku zostaną DZIERŻAWCY przekazane w dniu wydania przedmiotu umowy.

§ 2

1. Na podstawie niniejszej umowy WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w dzierżawę DZIERŻAWCY opisaną w § 1 ust. 1 niniejszej umowy nieruchomość, a DZIERŻAWCA przyjmuje przedmiotową nieruchomość do używania – na zasadach wynikających z niniejszej umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do oddania części przedmiotu niniejszej umowy na zasadach wynikających z niniejszej umowy tj. do używania powiatowej jednostce organizacyjnej **ZESPOŁOWI SZKÓŁ SPECJALNYCH PRZY DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ** w Zawadzkiem – zwanemu w dalszej części umowy „SZKOŁA” – na zasadach uregulowanych w odrębnym porozumieniu stanowiącym Załącznik Nr 2

do niniejszej umowy.

§ 3

DZIERŻAWCA oświadcza, iż przedmiot niniejszej umowy użytkować będzie zgodnie z dotychczasowym jego charakterem, tj. celem realizacji powierzonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO zadań własnych z zakresu pomocy społecznej wynikających w szczególności z postanowień ustawy z dnia 12 marca 2004 r. – o pomocy społecznej [Dz. U. z 2016 r. poz. 930] tj. na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej z uwzględnieniem zapisu § 2 ust. 2 niniejszej umowy.

II. Wydanie przedmiotu umowy i jego eksploatacja

§ 4

DZIERŻAWCA oświadcza, iż zapoznał się osobiście ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu umowy oraz że akceptuje w jakim aktualnie stanie znajduje się przedmiot niniejszej umowy, jego przynależności oraz wyposażenie.

§ 5

1. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej w dniu podpisania.
2. Przy wydaniu przedmiotu niniejszej umowy strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno – użytkowy oraz stopień zużycia przedmiotu umowy i jego wyposażenia – którego integralnym załącznikiem będzie przekazanie przez DZIERŻAWCĘ, SZKOLE części przedmiotu umowy, o której mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 6

1. Wszelkie zmiany budowlane (rozbudowa, przebudowa, modernizacja) lub adaptacyjne w przedmiocie umowy obciążają DZIERŻAWCĘ wszelkim ryzykiem (organizacyjnym i finansowym) przy czym nie mogą one zmierzać do uszczuplenia substancji przedmiotu umowy oraz muszą być zgodne z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów i są dopuszczalne jedynie za pisemną zgodą WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.
2. Przeprowadzone przez DZIERŻAWCĘ zmiany, o których mowa w **ust.1** i wynikające z nich przysporzenia poczynione w przedmiocie umowy nie podlegają zwrotowi przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO z wyłączeniem nakładów zbytkowych, które DZIERŻAWCA może zabrać po zakończeniu niniejszej umowy.

§ 7

DZIERŻAWCA może oddać część lub całość lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy do odpłatnego używania osobom trzecim, za pisemną zgodą WYDZIERŻAWIAJĄCEGO – z zastrzeżeniem postanowień § 2 **ust. 2** niniejszej umowy.

§ 8

DZIERŻAWCA zobowiązany jest w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody usunąć powstały stan na swój koszt i ryzyko –

zawiadamiając niezwłocznie WYDZIERŻAWIAJĄCEGO o zaistniałych faktach.

§ 9

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego przedmiotu umowy oraz dokonywać na swój koszt napraw oraz nakładów, a w szczególności wynikających z normalnej jego eksploatacji jak i na podstawie aktów administracyjnych i cywilnoprawnych wydanych przez właściwe organy Administracji takich jak podatki, egzekucje.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się dokonywać w każdym roku kalendarzowym nakładów, na przedmiot umowy o charakterze modernizacyjno – odtworzeniowym. Wysokość tych nakładów w 2017 roku ustala się na zł.
3. Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 2 będzie uzgodniona przez ODDAJĄCEGO i BIORĄCEGO, poczynając od roku 2018, w terminie do dnia 15 listopada roku poprzedniego, w formie aneksu do niniejszej umowy.
4. DZIERŻAWCA przedstawi WYDZIERŻAWIAJĄCEMU rozliczenie z tego tytułu do 31.12. każdego roku.
5. W ostatnim roku obowiązywania umowy DZIERŻAWCA przedłoży rozliczenie o którym mowa w pkt 4 do dnia 31.10.2019 r.
6. WYDZIERŻAWIAJĄCY przenosi na DZIERŻAWCĘ całą odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 191)

§ 10

DZIERŻAWCA własnym kosztem i staraniem zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot niniejszej umowy wraz z mieniem ruchomym, od zdarzeń mogących spowodować jego zniszczenie lub doprowadzenie do stanu uniemożliwiającego jego eksploatację, a w szczególności od klęsk żywiołowych takich jak: pożar, powódź, silne podmuchy wiatru, huragan oraz od innych czynników ludzkich takich jak dewastacje.

§ 11

DZIERŻAWCA zobowiązany jest – dokonując oddania do używania części przedmiotu umowy na rzecz SZKOŁY – przenieść obowiązki wynikające z postanowień § 6, § 7, § 8, § 9 oraz § 10 niniejszej umowy w zakresie niezbędnym do prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem, że obowiązki te oraz koszty z nich wynikające obciążać będą SZKOŁĘ w stosunku do części budynku użytkowanej przez SZKOŁĘ.

III. Opłaty i inne wydatki

§ 12

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązany jest, oprócz kosztów, o których mowa w **ust. 1** uiszczać opłaty niezależne od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, tj. opłaty i należności wynikające z orzeczenia właściwych organów i jednostek, a związanych z eksploatacją przedmiotu niniejszej umowy, w szczególności z tytułu: podatku od nieruchomości, koszty przeglądów, zużytej energii elektrycznej, zużytej wody i odprowadzanych ścieków, z tytułu wywozu nieczystości stałych, opłat telekomunikacyjnych, opłat środowiskowych, opłat z tytułu dostawcy c.o., itp.

3. Opłaty, o których mowa w **ust. 2 DZIERŻAWCA** będzie uiszczać w miejscach i terminach wskazanych przez właściwe organy, przy czym odsetki i kary ustawowe za ich nieuiszczenie w terminach obciążają w całości **DZIERŻAWCĘ**.
4. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** ustala tytułem dzierżawy objętej niniejszą umową **czynsz dzierżawny** płatny **do dnia 31.05.** każdego roku obowiązywania umowy. Wysokość czynszu obowiązującą na 2017 rok ustala się na kwotę [słowniezłotych 00/100] na rok powiększoną o obowiązujący podatek VAT.
5. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumenckich ogłaszanego w Komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w formie aneksu do niniejszej umowy, pod warunkiem, że wskaźnik ten jest większy od zera.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie wymienionym w **ust. 4 WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
7. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszu.

§ 13

DZIERŻAWCA zobowiązany jest – dokonując oddania do używania części przedmiotu umowy na rzecz **SZKOŁY** – przenieść obowiązki wynikające z postanowień §12 niniejszej umowy w zakresie niezbędnym do prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy – **przy zastosowaniu udziału procentowego SZKOLE** powierzchni do całości powierzchni.

IV. Czas obowiązywania i zakończenia umowy

§ 14

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas oznaczony, tj. od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2019 r.
2. Wypowiedzenie umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście lub pismem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – termin wypowiedzenia wynosi trzy [3] miesiące kalendarzowe.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku zaprzestania prowadzenia przez **DZIERŻAWCĘ** działalności, o której mowa w § 3 lub wykorzystywania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy na inne cele niż realizacja zleconych przez Wydierżawiającego jego zadań własnych.
4. W przypadku niezyskania przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** zezwolenia na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej umowa ulega rozwiązaniu.
5. Zapis **ust. 4** dotyczy podmiotów nieposiadających zezwolenia na dzień składania oferty.

§ 15

1. Po zakończeniu umowy **DZIERŻAWCA** zobowiązany będzie zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym – z zastrzeżeniem postanowień § 6 niniejszej umowy – z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwracany przedmiot niniejszej umowy, winien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do **DZIERŻAWCY** – z zastrzeżeniem postanowień **ust. 1** – a w wypadku nieusunięcia rzeczy przez **DZIERŻAWCĘ**, **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przysługiwac

będzie prawo do ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt DZIERŻAWCY.

§ 16

Przy zwrocie nieruchomości strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia nieruchomości i jej wyposażenia.

§ 17

DZIERŻAWCA zobowiązany jest – dokonując oddania w użytkowanie części przedmiotu na SZKOŁĘ – przenieść obowiązki wynikające z postanowień **§ 15 i § 16** niniejszej umowy.

V. Postanowienia końcowe

§ 18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Umowa niniejsza sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwóch dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Budynki, budowle i obiekty budowlane Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem stanowiących własność Powiatu Strzeleckiego

2. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

2.1. Nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działce:

Nr 3062, k. m. 8, obręb Zawadzkie, powierzchni: 1.5200 ha dla których Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą KW Nr 49239

2.2. Położenie nieruchomości

ul. Czarna 2
47-120 Zawadzkie
gmina Zawadzkie
Powiat Strzelecki
Województwo opolskie

3. OPIS BUDYNKÓW, BUDOWLI I OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

l.p.	Rodzaj obiektu/ funkcja użytkowa	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Kubatura [m ³]	Wartość na dzień 30.06.2016 [zł]
1	2	3	4	5	6
1.	Zameczek	539,8	911,10	6078,00	740972,00
2.	Pawilon (budynek 1980)	445,6	1201,70	5461,60	604246,00
3.	Pawilon (budynek 1993)	869,0	1522,60	9124,00	973949,00
4.	Pawilon (szkoła)	358,0	693,50	3006,40	303429,00
5.	Budynek (Namysłów)	392,5	354,50	1400,00	86669,00
6.	Punktowiec	65,0	98,00	523,40	81780,00
7.	Budynek mieszkalny Rafał	104,91	82,30	367,190	18595,00
8.	Garaż (4 boksowy)	81,5	64,10	285,20	15137,00
9.	Garaż (5 boksowy)	99,1	79,00	248,00	18659,00
10.	Budynek Gospodarczo-terapeutyczny	193,0	391,60	1334,80	99729,00
11.	Chlewnia	186,5	328,00	1277,20	96270,00
12.	Odbudowa (agregat prądotwórczy)	18,1	16,90	53,10	3992,00
13.	Garaż blaszany	36,0	36,00	79,20	4300,00
14.	Budynek 1937	74,2	101,60	541,66	82826,00
15.	Gnojownik	Brak danych	-	-	19636,00
16.	Studnia głębinowa	Brak danych	-	-	39181,00
17.	Oczyszczalnia	Brak danych	-	-	202163,00
18.	Ujęcie wody p.poż	Brak danych	-	-	13414,00

19.	Ogrodzenie	Brak danych	-	-	32279,00
20.	Sieć wodno kanalizacyjna	Brak danych	-	-	17374,00
21.	Place i chodniki	Brak danych	-	-	225117,00
	RAZEM		5880,9	29779,75	740972,00

Załącznik Nr 2 do Umowy Nr..... z dniar.

Określenie zasad i warunków używania nieruchomości gruntowych oraz budynków użytkowych wraz z przynależnościami przez Zespół Szkół Specjalnych przy Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem

POWIAT STRZELECKI – reprezentowany przez **Zarząd Powiatu Strzeleckiego** z siedzibą: **47-100 Strzelce Opolskie, ul. Jordanowska 2** – w imieniu którego działają:

1) Józef Swaczyna – Starosta Strzelecki

2) Janusz Żyłka – Wicestarosta Strzelecki.

zwany w dalszej części niniejszego załącznika "ORGANEM PROWADZĄCYM"

a

.....
z siedzibą: – reprezentowanym przez:
.....

zwane w dalszej części niniejszego załącznika "DZIERŻAWCĄ".

oraz

ZESPOŁEM SZKÓŁ SPECJALNYCH przy DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ w Zawadzkiem z siedzibą: **47-120 w Zawadzkie, ul. Czarna 2**, reprezentowany przez: **Annę Bujmiłę**

zwany w dalszej części niniejszego załącznika „SZKOŁĄ”

o następującej treści:

§ 1

1. DZIERŻAWCA na mocy umowy dzierżawy Nr z dniar. jest dzierżawcą nieruchomości stanowiących własność Powiatu Strzeleckiego – ORGANU PROWADZĄCEGO – oznaczonych jako dz. Nr 3062, k.m. 8 obręb Zawadzkie, dla której Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą KW Nr 49239.
2. DZIERŻAWCĄ, na mocy dyspozycji § 2 powołanej umowy z dniar. oddaje SZKOŁE używanie oznaczoną część nieruchomości opisanej w ust. 1 celem prowadzenie statutowej działalności przez SZKOŁĘ.

§ 2

1. SZKOŁA, w związku z postanowieniem § 1 ust. 2 niniejszych uzgodnień, korzystać będzie na zasadzie wyłączności i autonomiczności z pomieszczeń które są niezbędne dla statutowej działalności szkoły.
2. Wykaz pomieszczeń o których mowa w pkt. 1 ustali Szkoła z DZIERŻAWCĄ
3. Wykaz o którym mowa w pkt. 3 zostanie przez SZKOŁĘ przedstawiony ORGANOWI PROWADZĄCEMU do 31 stycznia 2014 r.

§ 3

SZKOŁA, w związku z postanowieniem § 1 ust. 2 niniejszych uzgodnień, ma prawo współkorzystać wraz z DZIERŻAWCĄ z następujących części nieruchomości:

- a) stołówka w Domu Pomocy Społecznej,

b) boisko.

§ 4

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do umożliwienia SZKOLE korzystanie z nieruchomości, w zakresie wykraczającym poza opisany w § 2 i § 3, o ile będzie to podyktowane statutowymi zadaniami SZKOŁY, i nie będzie ograniczać lub uniemożliwiać realizacji statutowych zadań DZIERŻAWCY, realizowane w opisanych nieruchomościach – przy czym realizacja przedmiotowego zobowiązania DZIERŻAWCY odbywać się będzie na zasadzie wzajemności.
2. W wypadku sporów związanych z realizacją postanowień zawartych w ust. 1, strony poddadzą ich rozstrzygnięcie ORGANOWI PROWADZĄCEMU.

§ 5

Strony postanawiają, iż w sprawach reprezentacji w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomości będącymi przedmiotem niniejszych uzgodnień, upoważnionym będzie Dyrektor Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem – który zobowiązany jest do współdziałania w tym zakresie ze SZKOŁĄ.

§ 6

Strony niniejszych uzgodnień zobowiązane są do współdziałania w utrzymaniu i eksploatacji nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszych uzgodnień.

§ 7

1. Wszelkie koszty utrzymania nieruchomości będących przedmiotem niniejszych uzgodnień, w zakresie w jakim będą używane przez SZKOŁĘ, ORGAN PROWADZĄCY będzie zabezpieczał w ramach dotacji w wysokości 15.000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy 00/100 gr). Zużycie energii elektrycznej rozliczane będzie między DZIERŻAWCĄ a SZKOŁĄ na podstawie wskazań podlicznika prądu.
2. Dotacja, przekazywana będzie an konto bankowe DZIERŻAWCY w terminach miesięcznych do 25 każdego miesiąca w wysokości 1/12 części przyznanej dotacji.
3. Szczegółowe rozliczenie kosztów z pkt. 1, DPS przedstawi w formie pisemnej do 31 stycznia roku następnego.

§ 8

Wszelkie zmiany niniejszego uzgodnienia mogą mieć miejsce tylko i wyłącznie na drodze porozumienia pomiędzy ORGANEM PROWADZĄCYM, a DZIERŻAWCĄ.

ORGAN PROWADZĄCY

DZIERŻAWCA

SZKOŁA