

## UMOWA DZIERŻAWY NR .....

W dniu .....2024 roku w Kudowie-Zdroju pomiędzy :

Gminą Kudowa-Zdrój z siedzibą przy ul. Zdrojowej 24 w Kudowie-Zdroju, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Anetę Potoczną, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Iwony Biernacik zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a .....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

zawarto umowę następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta z wyniku ogłoszonego na dzień .....  
pisemnego przetargu nieograniczonego , zamkniętego w dniu .....r.

### **Przedmiot dzierżawy**

#### **§ 1**

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy (zwanej dalej „Umową”) jest część nieruchomości o powierzchni 4610 m<sup>2</sup> stanowiącej własność gminy Kudowa-Zdrój położonej w Kudowie-Zdroju, obręb Zakrze (AM-5) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr 216, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr SW1K/00083426/6 (zwana dalej „Nieruchomością”).
2. Granice przedmiotu dzierżawy określone są w załączniku graficznym stanowiącym integralną część umowy.

### **Oświadczenia i zapewnienia**

#### **§ 2**

1. Wydzierżawiający oświadcza i zapewnia, iż :
  - 1) jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości;
  - 2) nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich;
  - 3) nieruchomość nie jest przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, w związku z orzeczeniem sądu;
  - 4) nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej;
  - 5) akceptuje przedstawioną koncepcję architektoniczno-budowlaną stanowiącą załącznik do oferty przetargowej, a Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia na budowę dla realizacji ww. koncepcji oraz zrealizowania przedmiotowej inwestycji zgodnie z tą koncepcją.
2. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, iż :
  - 1) stan prawny i faktyczny nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że miał niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości i w związku z tym nie będzie występował z żadnymi roszczeniami ;
  - 2) na nieruchomości wybuduje przedszkole publiczne oraz żłobek publiczny wraz z niezbędną infrastrukturą, określone w § 3 ust. 6 niniejszej umowy;
  - 3) posiada konieczne do tego celu środki finansowe, jak również możliwości techniczne;
  - 4) przejmuje Nieruchomość w stanie istniejącym i będzie wykorzystywał ją wyłącznie na

cele określone w Umowie.

- 5) organem prowadzącym Przedszkole będzie ....., który posiada przynajmniej 5-letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe,
- 6) udostępni teren w celu wykonania infrastruktury technicznej dotyczącej budowy skateparku i hali sportowej na działce nr 190 obręb Zakrze.

### **Przedmiot i cel umowy**

### **§3**

1. Na podstawie Umowy Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę Nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1, a Dzierżawca przyjmuje Nieruchomość w celu zaprojektowania i wybudowania na terenie tej nieruchomości 7-oddziałowego Przedszkola Publicznego oraz 4-oddziałowego Żłobka Publicznego wraz z niezbędną infrastrukturą zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawa oświatowego, a także wyposażenia i prowadzenia Przedszkola Publicznego przez okres trwania dzierżawy (zgodnie z załączoną ofertą przetargową).
2. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać akceptację przez Wyzierżawiającego projektu budowlanego w części dotyczącej Żłobka Publicznego.
3. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość tylko i wyłącznie pod budowę Przedszkola i Żłobka oraz towarzyszącej im infrastruktury i eksploatację Przedszkola wraz z infrastrukturą. Przedmiot dzierżawy, określony w § 1 ust 1, przeznaczony będzie wyłącznie na prowadzenie placówki przedszkolnej zgodnie z wymogami przepisów ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 737), jako przedszkola publicznego prowadzonego przez osobę prawną lub osobę fizyczną, inną niż jednostka samorządu terytorialnego oraz żłobka prowadzonego przez Gminę Kudowa-Zdrój.
4. Dzierżawcy na mocy Umowy przysługuje prawo korzystania z Nieruchomości na cel określony w Umowie, w związku z czym Wyzierżawiający wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę inwestycji budowy Przedszkola i Żłobka oraz towarzyszącej im infrastruktury, a następnie na użytkowanie Przedszkola oraz towarzyszącej mu infrastruktury przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa i pod warunkiem wcześniejszego uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i zezwoleń. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmienić przeznaczenia całości lub części Nieruchomości.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z podmiotami zabezpieczającymi prawidłowe funkcjonowanie przedszkola i budynku, w którym zostanie ono zlokalizowane jak również towarzyszącej infrastruktury, a w szczególności z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną, gaz, wodę, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków oraz z podmiotem świadczącym usługi wywozu odpadów - i pokrywać koszty z nimi związane.
6. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 31-01-2026 roku wybudować obiekt przedszkola i żłobka publicznego do stanu surowego zamkniętego a następnie uzyskać pozwolenie na użytkowanie przedszkola i żłobka wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wyposażeniem przedszkola i zagospodarowaniem terenu, tak aby z dniem 1 września 2026 roku przedszkole i żłobek w pełni rozpoczęły działalność (chyba, że opóźnienie nie będzie spowodowane z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy).
7. Po wybudowaniu Przedszkola i Żłobka, w celu prowadzenia Żłobka Publicznego przez Gminę Kudowa-Zdrój, pomiędzy Wyzierżawiającym a Dzierżawcą zawarta zostanie odrębna umowa dzierżawy pomieszczeń i infrastruktury towarzyszącej przeznaczonych

dla Żłobka Publicznego, której czynsz dzierżawny nie przekroczy kwoty 20.000,00 zł netto miesięcznie.

8. W zakresie celów określonych w Umowie, Dzierżawca ma prawo do rozbudowy Przedszkola, o ile będzie to możliwe w zakresie pozostającej do wykorzystania dzierżawionej powierzchni, za zgodą i w zakresie uzgodnionym z Wydzierżawiającym w formie odrębnego pisemnego porozumienia zawartego między stronami.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania terenu dzierżawy w należyтым porządku i czystości.
10. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa budynku Przedszkola i Żłobka oraz towarzyszącej im infrastruktury i wyposażeniem Przedszkola, a następnie nakłady poniesione w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
11. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została ona zawarta, nakłady, o których mowa w ust. 10 nie podlegają zwrotowi, chyba że do rozwiązania umowy doszło wyłącznie z winy Wydzierżawiającego.
12. W razie wygaśnięcia dzierżawy na skutek upływu okresu, na który została ona zawarta, Dzierżawcy przysługuje wynagrodzenie za wzniesiony przez niego budynek Przedszkola i Żłobka oraz towarzyszącą im infrastrukturę w wysokości odpowiadającej sumie ich wartości rynkowej w chwili zwrotu. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Sposób, terminy wypłaty wynagrodzenia strony określą odrębnym porozumieniem po wygaśnięciu umowy dzierżawy.
13. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i innych opracowań, w tym decyzji pozwolenia na budowę i użytkowanie w zakresie planowanej przez Dzierżawcę inwestycji.
14. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na dzierżawionym terenie.
15. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli sposobu wykonywania umowy przy udziale Dzierżawcy. W przypadku próby utrudniania przez Dzierżawcę przeprowadzenia kontroli, zostanie ona wykonana bez jego udziału. Z czynności kontrolnych zostanie sporządzony protokół.
16. Dzierżawca jest zobowiązany opłacać wszelkie podatki i opłaty wynikające z korzystania z Nieruchomości, także na rzecz Wydzierżawiającego, w wysokości wynikającej z właściwych przepisów, jak również ubezpieczyć Nieruchomość od wszelkich ryzyk, związanych z budową i eksploatacją budynku Przedszkola i Żłobka oraz towarzyszącej im infrastruktury.
17. Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani nie obciążać go ograniczonymi prawami rzeczowymi, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Zapis nie dotyczy umów zawieranych z przedszkolem publicznym.
18. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość prowadzenia Przedszkola przez inną osobę (organ prowadzący) wskazaną w § 2 ust. 2 pkt 5, która spełniała będzie warunek doświadczenia określony w §2 ust. 2 pkt 5.
19. W przypadku zmiany organu prowadzącego Przedszkole, Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić o tym Wydzierżawiającego na piśmie w terminie 7 dni od dnia powstania zmiany.
20. Dzierżawca w trakcie trwania umowy ma prawo do wystąpienia z wnioskiem o wykup gruntu (na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a cena wykupu ustalona zostanie, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez

rzeczoznawcę majątkowego.

21. Po upływie co najmniej 5 lat od zawarcia umowy Wydzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy wykupu Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 za cenę określoną w sposób opisany w ust. 20.

### **Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy**

#### **§4**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 20 lat od dnia ..... 2024 r.
2. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu podpisania niniejszej Umowy.

### **Czynsz dzierżawny**

#### **§5**

1. **Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny ustalony w drodze przetargu w miesięcznej wysokości .....zł netto (słownie złotych ...../100), powiększony o podatek VAT, wg obowiązującej stawki, wynoszącej na dzień podpisania umowy 23%, tj. .... zł brutto (słownie..... złotych .../100 ).**
2. Za miesiąc ..... (miesiąc zawarcia umowy) 2024 r. czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu dzierżawy (tj. ) oraz pomniejszony o wpłacone wadium (tj. 200,00 zł), w związku z czym wynosi : zł (słownie złotych: /100) plus podatek VAT wg obowiązującej stawki płatny na rachunek Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury.
3. W przypadku ewentualnej zmiany stawki VAT w latach następnych, dopuszcza się zmianę ustalonej stawki zgodnie z przepisami, co nie będzie wymagało zawarcia aneksu do umowy.
4. Czynsz płatny będzie z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, **przelewem na rachunek bankowy** Wydzierżawiającego w Banku Spółdzielczym Kłodzko Filia Kudowa Zdrój o **nr 02 9523 1011 0312 5325 2003 0005**. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe w transakcjach handlowych.
6. W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wydzierżawiający jest uprawniony do zaliczenia wpłaconej przez Dzierżawcę kwoty w pierwszej kolejności na poczet odsetek, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, a następnie na poczet kwoty należności głównej.
7. Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć dokonaną wpłatę na poczet należności najdalej wymagalnej i nie jest związany wskazaniem dokonanym w tym zakresie przez Dzierżawcę.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszowej za dzierżawiony grunt raz w roku kalendarzowym bez obowiązku wcześniejszego wypowiedzania stawki o wartość nie większą niż wartość rocznej inflacji.

### **Rozwiązanie umowy**

#### **§ 6**

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia Umowy, w przypadkach określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz:
  - a) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, do używania osobom trzecim bez

zgody Wydierżawiającego z wyłączeniem § 3 ust. 19 lub obciążeniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę ograniczonymi prawami rzeczowymi - bez zgody Wydierżawiającego,

- b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z istotnymi postanowieniami umowy lub przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia Wydierżawiającego niezaprzeszania tego albo naruszania przez Dzierżawcę istotnych obowiązków wynikających z Umowy,
  - c) zaniedbania przez Dzierżawcę Nieruchomości do tego stopnia, że zostaje ona narażona na spadek wartości rynkowej lub możliwość jej zagospodarowania przez Wydierżawiającego po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy i niezaprzeszania zaniedbywania nieruchomości, pomimo wyznaczenia przez Wydierżawiającego na piśmie terminu na przywrócenie stanu zgodnego z Umową, nie krótszego niż 30 dni.
  - d) nierozpoczęcia prowadzenia Przedszkola w terminie określonym niniejszą umową lub zaprzestania prowadzenia takiej działalności w okresie obowiązywania umowy
2. W razie rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wymienionych w § 6 ust. 1, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości.

### **Kary umowne**

#### **§7**

Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne w następujących przypadkach :

1. nierozpoczęcia działalności Przedszkola w terminie od dnia 1 września 2026 r. z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 100.000,00 zł.
2. zakończenia działalności Przedszkola przed upływem terminu wygaśnięcia Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości 100.000,00 zł.

### **Zakończenie umowy**

#### **§ 8**

Umowa wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta (§ 4 ust. 1) lub ulega rozwiązaniu za pisemnym porozumieniem stron bądź z chwilą skutecznego jej wypowiedzenia i rozwiązania przez którąkolwiek ze Stron.

### **Postanowienia dodatkowe**

#### **§9**

1. Pokrycie jakiegokolwiek szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
2. Wszystkie koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.

#### **Postępowanie po zakończeniu stosunku dzierżawy**

#### **§10**

1. Niezwłocznie po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji. Po przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający zleci sporządzenie wyceny w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 12.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu nastąpi na podstawie protokołu

zdawczo-odbiorczego. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy bez uzasadnionej przyczyny w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie i niedokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający uprawniony będzie do jednostronnego sporządzenia takiego protokołu, a przedmiot dzierżawy będzie uważany za odebrany.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§11**

1. Zmiany oraz uzupełnienia Umowy, a także regulacje odmienne od zawartych w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli jedna ze stron Umowy przekaże na piśmie drugiej stronie nowy adres, uznaje się, że jest to obowiązujący adres do doręczeń. Nie zawarto i nie przewiduje się zawarcia żadnych dodatkowych porozumień ustnych.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory między Stronami, których nie będzie można rozstrzygnąć w drodze wzajemnego porozumienia, powstałe w związku z wykonaniem Umowy, poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wydierżawiającego.

Załączniki:

1. Oferta przetargowa.
2. Koncepcja architektoniczno-budowlana.
3. Załącznik graficzny- granice przedmiotu dzierżawy
4. Protokół zdawczo - odbiorczy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA