

Kudowa-Zdrój 04-07-2024 r.

OGŁOSZENIE

Na podstawie art. 13, 37, 38, 39, 40 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz § 16 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213)

BURMISTRZ MIASTA
Kudowa-Zdrój
ogłasza
przetarg pisemny nieograniczony

na dzierżawę części nieruchomości bez zabudowań o powierzchni **4610 m²**, położonej w gminie Kudowa-Zdrój przy ul. Szkolnej, **obręb Zakrze (AM-5)**, oznaczonej ewidencyjnie jako **działka nr 216**, księga wieczysta nr SW1K/00083426/6, z przeznaczeniem pod budowę przedszkola publicznego i żłobka publicznego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz prowadzenie przedszkola publicznego w trybie art. 88 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 737) lub wskazanie osób, które będą prowadziły przedszkole publiczne i będą posiadały co najmniej 5 letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego jako organ prowadzący.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość gruntowa - działka nr 216, położona jest na obszarze oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego B2-UO – usługi oświaty.

Dzierżawca do dnia 31-01-2026 r. zobowiązany jest wybudować, do stanu surowego zamkniętego, 7 oddziałowe przedszkole publiczne i 4 oddziałowy żłobek publiczny wraz z niezbędną infrastrukturą. Następnie wyposażyć przedszkole w zakresie umożliwiającym realizację podstawy programowej wychowania przedszkolnego oraz uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku tak aby z dniem 1 września 2026 r. przedszkole i żłobek w pełni rozpoczęły działalność. Prowadzenie żłobka publicznego pozostaje w gestii Gminy Kudowa-Zdrój.

Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 20 lat.

Dzierżawca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącym. Ewentualne wznowienie i okazanie granic odbędzie się na wniosek i koszt dzierżawcy. Gmina nie odpowiada za wady ukryte nieruchomości.

Stawka wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi 1 000,00 zł netto

Do wylicytowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego doliczony zostanie należny podatek VAT w wysokości 23%

O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Warunki dzierżawy i przetargu

1. Najwyższa kwota zaproponowana w przetargu będzie stanowiła wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego.
2. Wyzierżawiający 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.

3. Oprócz czynszu dzierżawnego przyszły dzierżawca zobowiązany będzie ponosić koszty opłat dodatkowych z tytułu korzystania i utrzymania nieruchomości, a w szczególności: podatku od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, opłat za wodę, gaz, ścieki, odpady i energię elektryczną (po uzyskaniu we własnym zakresie zgód i podpisaniu umów z dostawcami ww. usług).
4. **Pisemne oferty** dzierżawy gruntu w celu budowy przedszkola publicznego i żłobka publicznego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz prowadzenia przedszkola publicznego w trybie art. 88 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 737) lub wskazanie osób, które będą prowadziły przedszkole publiczne i będą posiadały co najmniej 5 letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego jako organ prowadzący, **należy składać w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Kudowie-Zdroju do dnia 5 sierpnia 2024 r. do godz. 15:00 w zaklejonych kopertach z opisem "Oferta na przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę nieruchomości pod budowę przedszkola i żłobka".** Decyduje data i godzina wpływu do Urzędu Miejskiego w Kudowie-Zdroju. **Oferty złożone po w/w terminie nie zostaną rozpatrzone.**
5. **Część jawna przetargu na dzierżawę ww. nieruchomości odbędzie się w dniu 9 sierpnia 2024 r. o godz. 10:00 w sali nr 13 (I piętro) Urzędu Miejskiego w Kudowie-Zdroju przy ul. Zdrojowej 24.**
6. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest **wpłata wadium w kwocie 200,00 zł** na konto nr **82 9523 1011 0312 5325 2003 0020 Bank Spółdzielczy Kłodzko Filia w Kudowie-Zdroju**, najpóźniej do dnia **05-08-2024 r.** **Za terminową wpłatę uznaje się datę wpływu wadium na konto gminy.**
7. Przy wpłacie wadium, na dowodzie wpłaty należy wpisać: „wadium na przetarg na dzierżawę nieruchomości pod budowę przedszkola i żłobka”.
8. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego, pozostałym uczestnikom wadia zostaną zwrócone w ciągu trzech dni roboczych od dnia zamknięcia przetargu. Jeżeli osoba ustalona jako Dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w protokole z przeprowadzonego przetargu, Burmistrz Miasta może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
9. Oferta winna zostać złożona na piśmie i winna zawierać:
 - a) imię, nazwisko i adres oraz ewentualnie adres korespondencyjny oferenta albo nazwę lub firmę, siedzibę oraz adres do doręczeń, jeżeli oferent jest osobą prawną lub jednostką nie posiadającą osobowości prawnej, wraz z aktualnymi dokumentami potwierdzającymi rejestrację działalności oraz sposób reprezentacji,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - d) oświadczenie, że zapoznał się ze stanem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyraża gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytkowania,
 - e) oferowaną wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto,
 - f) kopię dowodu wniesienia wadium,
 - g) koncepcję architektoniczno-budowlaną wykonaną zgodnie z poniższymi wytycznymi:

- budynek wraz z niezbędną infrastrukturą musi zapewnić realizację funkcji przedszkola publicznego dla 7 (siedmiu) oddziałów oraz żłobka publicznego dla 4 (czterech) oddziałów,
 - budynek musi zapewnić realizację podstawy programowej wychowania przedszkolnego w zgodzie z wymogami prawa budowlanego i oświatowego określającego szczegółowe wymogi dla budynków przedszkolnych,
 - h) oświadczenie, że dzierżawca zapewni, prowadzenie przedszkola publicznego w trybie art. 88 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 737) lub wskaże osoby, które będą prowadziły przedszkole publiczne i będą posiadały co najmniej 5 letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego jako organ prowadzący,
 - i) oświadczenie o posiadaniu środków finansowych niezbędnych do realizacji przedmiotu przetargu,
 - j) oświadczenie, że przeciw oferentowi nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne a także, że nie zalega ze świadczeniami wobec ZUS-u i Urzędu Skarbowego,
 - k) oświadczenie, że oferent spełni warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1604) oraz ustawy z dnia 04-02-2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2024 r. poz. 338),
 - l) oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do zapewnienia zatrudnienia w zakładanej jednostce (przedszkolu) dyrektora oraz kadry nauczycielskiej spełniających wymogi kwalifikacyjne określone w rozporządzeniu Ministra Edukacji i Nauki z dnia 14 września 2023 r. w sprawie szczegółowych kwalifikacji wymaganych od nauczycieli (Dz. U. z 2023 r. poz. 2102),
 - m) oświadczenie, że oferent po wybudowaniu Przedszkola i Żłobka, w celu prowadzenia Żłobka Publicznego przez Gminę Kudowa-Zdrój, zawrze z Wyzierżawiającym umowę dzierżawy pomieszczeń i infrastruktury towarzyszącej przeznaczonych dla Żłobka Publicznego, której czynsz dzierżawny nie przekroczy kwoty 20.000,00 zł netto miesięcznie.
10. Oceny i wyboru ofert dokona komisja przetargowa, która:
- a) w części jawnej przetargu:
 - podaje informacje o przedmiocie przetargu i wywoławczej wysokości czynszu miesięcznego,
 - podaje liczbę otrzymanych ofert,
 - dokonuje otwarcia kopert z ofertami, sprawdza ich kompletność oraz odczytuje dane oferentów,
 - przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów,
 - weryfikuje oferty i ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnej,
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu,
 - zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.
 - b) w części niejawnej przetargu:
 - dokonuje weryfikacji ofert pod kątem spełnienia warunków przetargu, spośród ofert spełniających warunki przetargu, wybiera najkorzystniejszą ofertę lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert

- w przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty i zawiadamia o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.
- 11. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę.
- 12. Przetarg uznaje się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynie ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferuje ceny wyższej od wywoławczej (oferta będzie zawierała stawkę czynszową równą cenie wywoławczej), a także jeżeli komisja przetargowa stwierdzi, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.
- 13. O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie przez organizatora.
- 14. Organizator zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z uzasadnionej przyczyny.
- 15. Organizatorowi przetargu przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
- 16. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy dzierżawy na okres 20 lat, która obowiązywać będzie od dnia jej zawarcia. Burmistrz Miasta Kudowa-Zdrój zawiadomi wygrywającego o miejscu i terminie zawarcia umowy dzierżawy.
- 17. Uczestnik przetargu winien przedłożyć komisji przeprowadzającej przetarg dokument tożsamości, a w przypadku osób innych niż osoby fizyczne - konieczne jest dodatkowo przedłożenie aktualnego dokumentu (oryginał), z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu, a gdy działa pełnomocnik, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa.

Ogłoszenie o przetargu umieszczone jest na stronie internetowej gminy Kudowa-Zdrój www.kudowa.pl, Biuletynie Informacji Publicznej www.bip.kudowa.pl i w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kudowie-Zdroju, ul. Zdrojowa 24 na tablicy ogłoszeń (parter).

Dodatkowe informacje na temat warunków przetargu można uzyskać w Urzędzie Miejskim w Kudowie-Zdroju oraz pod numerem telefonu (74) 8621736.

Załączniki:

1. Oferta do przetargu
2. Projekt umowy dzierżawy
3. Załącznik graficzny – granice przedmiotu dzierżawy

BURMISTRZ
Aneta Potoczna
Aneta Potoczna

OFERTA

do przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości bez zabudowań o powierzchni 4610 m², położonej w gminie Kudowa-Zdrój przy ul. Szkolnej, obręb Zakrze (AM-5), oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 216

1. Imię i nazwisko (nazwa) oferenta:

.....

2. Adres zamieszkania (siedziba) oferenta:

.....

3. Proponowana wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, z uwzględnieniem postąpienia (podwyższenia) minimalnego określonego w ogłoszeniu zł.
(słownie złotych:).

Uwaga! Zaproponowanie czynszu dzierżawnego niższego lub równego, spowoduje odrzucenie oferty (oferent nie zostanie dopuszczony do udziału w przetargu).

4. Świadom odpowiedzialności prawnej oświadczam, że:

a) zapoznałem się z warunkami przetargu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń,

b) zapoznałem się ze stanem nieruchomości będącej przedmiotem przetargu oraz wyrażam gotowość zawarcia umowy dzierżawy w jej aktualnym stanie i przystosowania jej we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytkowania,

c) zapewnię, prowadzenie przedszkola publicznego w trybie art. 88 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. ustawy Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 737) / wskazuję osobę

..... /podać dane wskazywanej osoby lub firmy/, która będzie prowadziła przedszkole publiczne i posiada co najmniej 5 letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego jako organ prowadzący *

d) posiadam środki finansowe niezbędne do realizacji przedmiotu przetargu,

e) przeciw mnie nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne a także, że nie zalegam ze świadczeniami wobec ZUS-u i Urzędu Skarbowego,

f) spełnię warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1604) oraz ustawy z dnia 04-02-2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2024 r. poz. 338).

g) zobowiązuję się do zapewnienia zatrudnienia w zakładanej jednostce (przedszkolu) dyrektora oraz kadry nauczycielskiej spełniających wymogi kwalifikacyjne określone w rozporządzeniu Ministra Edukacji i Nauki z dnia 14 września 2023 r. w sprawie szczegółowych kwalifikacji wymaganych od nauczycieli (Dz. U. z 2023 r. poz. 2102).

h) po wybudowaniu Przedszkola i Żłobka, w celu prowadzenia Żłobka Publicznego przez Gminę Kudowa-Zdrój, zawrę z Gminą Kudowa-Zdrój umowę dzierżawy pomieszczeń i infrastruktury towarzyszącej przeznaczonych dla Żłobka Publicznego, której czynsz dzierżawny nie przekroczy kwoty 20.000,00 zł netto miesięcznie.

5. W przypadku nie wygrania przetargu proszę o zwrot wadium na rachunek bankowy nr

.....
którego właścicielem jest

..... /podać
imię, nazwisko, adres zamieszkania lub nazwę firmy, adres siedziby - dane te winny być zgodne
z danymi oferenta/.

6. W ramach niniejszego postępowania przetargowego wszelką korespondencję należy
kierować na adres :

.....
.....

natomiast faktury dotyczące czynszu dzierżawnego prosimy wystawiać na :

.....
.....

NIP Regon

.....

(miejscowość, dzień)

.....

(własnoręczny podpis)

7. Załączam:

a) kserokopię dowodu wniesienia wadium

b) koncepcję architektoniczno-budowlaną

* Niepotrzebne skreślić

UMOWA DZIERŻAWY NR

W dniu2024 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 dniuf.

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy (zwanej dalej „Umową”) jest część nieruchomości o powierzchni 4610 m2 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

Radca Prawny
Paweł Bóży

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 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającym 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 Wydierżawiającym w formie odrębnego pisemnego porozumienia zawartego między stronami.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania terenu dzierżawy w należytym 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 Wydierżawiającego.
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 określają odrębnym porozumieniem po wygaśnięciu umowy dzierżawy.
13. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego. Zapis nie dotyczy umów zawieranych z przedszkolem publicznym.
18. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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 Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającemu czynsz dzierżawny ustalony w drodze przetargu w miesięcznej wysokościzł 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 Wdzierżawiającego 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** Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe w transakcjach handlowych.
6. W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiający ma prawo zaliczyć dokonaną wpłatę na poczet należności najdalej wymagalnej i nie jest związany wskazaniem dokonanym w tym zakresie przez Dzierżawcę.
8. Wdzierżawiający 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. Wdzierżawiającemu 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 Dzierżawę ograniczonymi prawami rzeczowymi - bez zgody Wydierżawiającego,

- b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z istotnymi postanowieniami umowy lub przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia Wydierżawiającego niezaprzestania 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 niezaprzestania 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 nie pogorszonym 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 przekaze 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.

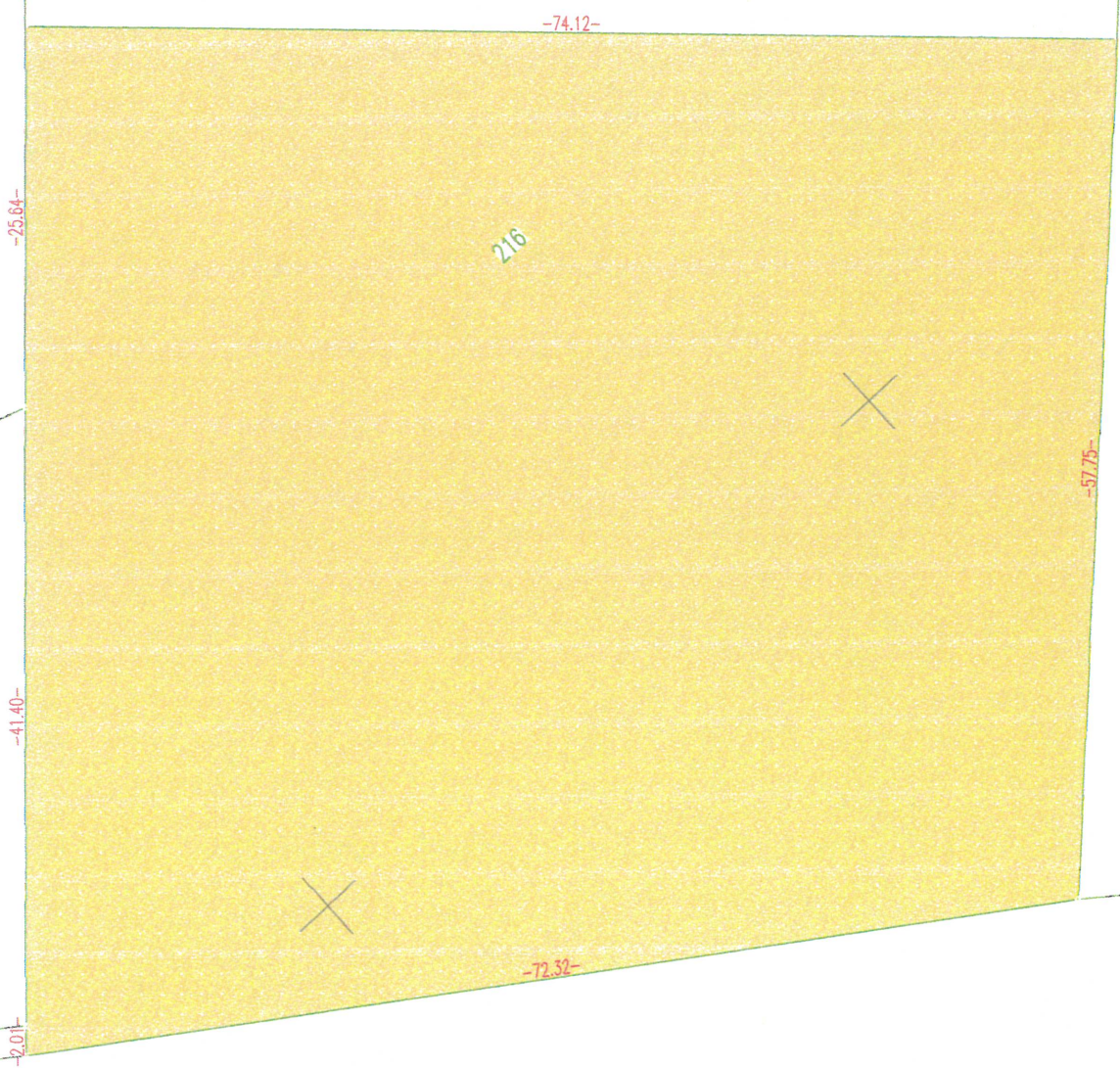
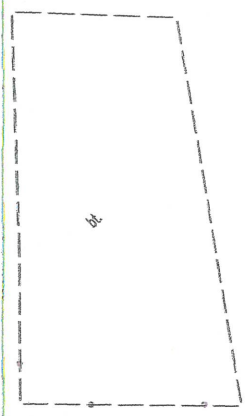
Załączniki:

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załącznik graficzny – granice przedmiotu dzierżawy



17/1