

000 M 96

**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU**

Nr ... /I/NiPP/2020

W dniu 18 lutego 2020 roku we Wronkach pomiędzy :  
gminą Wronki, zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Wronki Mirosława Wieczora, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Agnieszki Szulczyk  
a Planet-bud Sp. z o.o. Sp. K. KRS 0000336776, NIP 7773129461 z siedzibą przy ul. Tysiąclecia 1/4, 62-020 Swarzędz reprezentowaną przez Komplementariusza w imieniu którego działa Jacek Wengrzik – Prezes Zarządu Planet – bud Sp. z o.o.  
oraz :

którzy w celu zawarcia i wykonywania niniejszej umowy zawarli umowę konsorcjum z dnia 31 stycznia 2020r. przewidującą ich solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wobec Wydierżawiającego, którego Liderem jest Planet – bud Sp. z o.o. Sp. K. zwanym dalej „Dzierżawcą”

zawarto umowę następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta z wyniku ogłoszonego pisemnego przetargu nieograniczonego w dniu 31 stycznia 2020r. rozstrzygniętego i zatwierdzonego w dniu 12.02.2020r.

Strony niniejszej umowy, mając na celu realizację swoich interesów, w tym budowę, uruchomienie i prowadzenie przedszkola publicznego (zwanego dalej „Przedszkolem”), na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy i własność Wydierżawiającego, zawierają Umowę o następującej treści:

**Przedmiot dzierżawy**

**§ 1**

1. Przedmiotem dzierżawy na podstawie i warunkach niniejszej Umowy (zwanej dalej „Umową”) jest nieruchomość stanowiąca własność gminy Wronki położona w miejscowości Nowa Wieś (zwana dalej „Nieruchomością”) zapisana w ewidencji gruntów jako działka o nr 184/6 o powierzchni 2149 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą nr PO1A/00043254/7.

2. Granice przedmiotu dzierżawy określone są w załączniku graficznym stanowiącym integralną część umowy.

### **Oświadczenia i zapewnienia**

#### **§ 2**

1. Wyzierżawiający 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 roszczeniami z tytułu rękojmi za wady nieruchomości;
  - 2) na nieruchomości wybuduje przedszkole publiczne wraz z niezbędną infrastrukturą, określone w § 3 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.

### **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, wybudowania i wyposażenia na terenie tej nieruchomości Przedszkola o liczbie oddziałów nie mniejszej niż pięć wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawa oświatowego, a także jego prowadzenia przez okres trwania dzierżawy.

2. Dzierżawca może wykorzystywać Nieruchomość tylko i wyłącznie pod budowę i eksploatację Przedszkola oraz towarzyszącej jemu infrastruktury. 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 2019r., poz. 1148, ze zm.), jako przedszkola publicznego prowadzonego przez osobę prawną lub osobę fizyczną, inną niż jednostka samorządu terytorialnego.
3. 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 oraz towarzyszącej jemu infrastruktury, a następnie na jego użytkowanie 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.
4. 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.
5. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do **17 sierpnia 2020 roku** wybudować obiekt przedszkola publicznego wraz z towarzyszącą jemu infrastrukturą, wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskać pozwolenie na użytkowanie, tak aby z dniem **1 września 2020 roku** przedszkole w pełni rozpoczęło działalność.
6. Do dnia **17 sierpnia 2020 roku** Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu dokumenty potwierdzające fakt, iż organ który będzie prowadził Przedszkole posiada przynajmniej 3-letnie doświadczenie w prowadzeniu przedszkola publicznego na zasadach określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2016r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2019r. poz. 1148).
7. 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.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania terenu dzierżawy w należyтым porządku i czystości.
9. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa i wyposażenie

budynku Przedszkola oraz towarzyszącej jemu infrastruktury, a następnie nakłady poniesione w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

10. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została ona zawarta, nakłady, o których mowa w ust. 9 nie podlegają zwrotowi, chyba że do rozwiązania umowy doszło wyłącznie z winy Wydierżawiającego.

11. W razie wygaśnięcia dzierżawy na skutek upływu okresu, na który została ona zawarta, Dzierżawcy przysługuje wynagrodzenie za wzniesiony przez niego budynek Przedszkola oraz towarzyszącą jemu infrastrukturę. Wynagrodzenie powinno być równe niezamortyzowanej wartości tego budynku oraz towarzyszącej jemu infrastruktury określonej na dzień wygaśnięcia dzierżawy. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

12. 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.

13. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na dzierżawionym terenie.

14. 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.

15. 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 towarzyszącej mu infrastruktury.

16. Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani nie obciążać go ograniczonymi prawami rzeczowymi, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

17. Wydierżawiający dopuszcza możliwość prowadzenia Przedszkola przez inną osobę (organ prowadzący) niż Dzierżawca, która spełniała będzie warunek doświadczenia określony w ust. 6.

18. W przypadku zmiany organu prowadzącego Przedszkole, Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić o tym Wydierżawiającego na piśmie w terminie 7 dni od dnia powstania zmiany.

## Czas trwania dzierżawy i wydanie przedmiotu dzierżawy

### § 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 20 lat od dnia 18 lutego 2020r.
2. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu podpisania Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## Czynsz dzierżawny

### § 5

1. Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydierżawiającego roczny czynsz dzierżawny ustalony w drodze przetargu w wysokości 72.000,0 zł netto (słownie siedemdziesiątdwutysiące złotych 100) za 2149 m<sup>2</sup> powierzchni Nieruchomości rocznie, powiększony o podatek VAT, wg obowiązującej stawki, wynoszącej na dzień podpisania umowy 23%, tj. 88.560,00 zł brutto (słownie osiemdziesiątosiemnastysięćset sześćdziesiąt złotych 00/100).
2. 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.
3. Czynsz płatny będzie do dnia **31 marca każdego roku**, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, na konto w niej wskazane. Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. W roku 2020 czynsz dzierżawny zostaje pomniejszony o wniesione przez Dzierżawcę wadium w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100), które nie podlega zwrotowi.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe w transakcjach handlowych.
6. W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wydierżawiający 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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo corocznej zmiany wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za dany rok opublikowany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu dzierżawy następować będzie na podstawie pisma Wydierżawiającego.

8. Dopuszcza się możliwość rozłożenia rocznej kwoty czynszu na dwie równe raty, płatne kolejno do dnia 31 marca każdego roku pierwsza rata oraz do 30 września każdego roku druga rata, pod warunkiem wcześniejszego złożenia wniosku w tym zakresie do Wyzierżawiającego.
9. Czynsz za rok 2020 będzie obliczony proporcjonalnie za ilość pełnych miesięcy obowiązywania umowy począwszy od miesiąca następującego po dacie zawarcia umowy.

## Rozwiązanie umowy

### § 6

1. Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającego z wyłączeniem § 3 ust. 17 lub obciążeniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę ograniczonymi prawami rzeczowymi – bez zgody Wyzierżawiającego,
- b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z istotnymi postanowieniami umowy lub przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia Wyzierżawiającego niezaprzestawania 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 Wyzierżawiającego po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy i niezaprzestania zaniedbywania nieruchomości, pomimo wyznaczenia przez Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego z przyczyn wymienionych w § 6 ust. 1, Wyzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu otrzymanego od Dzierżawcy czynszu dzierżawnego, a Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia zwrotu czynszu w całości.

## **Kary umowne**

### **§ 7**

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne w następujących przypadkach :
  - a) niewybudowania lub niezyskania pozwolenia na użytkowanie Przedszkola w terminie do dnia 17 sierpnia 2020r. z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 30.000,00 zł
  - b) nieprzedłożenia w terminie określonym w § 3 ust. 6 dokumentów tam wymienionych, w wysokości 20.000,00 zł
  - c) nierozpoczęcia działalności Przedszkola w terminie od dnia 1 września 2020r. z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 70.000,00 zł.
  - d) zakończenia działalności Przedszkola przed upływem terminu wygaśnięcia Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości 50.000,00 zł.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych.

## **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 pod zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji. Po przekazaniu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający zleci sporządzenie wyceny w celu ustalenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 11.
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, Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wyzierzawiającego.

#### Załączniki:

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

DZIERŻAWCA

Pełnomocnik

Adrian Wróbel

Pionki-Bud Sp. z o.o. Sp. K.

ul. Tyśiąclecia 1/4, 62-020 Swarzędz

NIP 7773129461, REGON 301202334

(A)

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Z UP. BURMISTRZA

Robert Dornig

WZSTĘPCA BURMISTRZA

SKARBNIK GMINY

Agnieszka Szulczyk

Nie wnoszę zastrzeżeń  
pod względem formalno-prawnym.  
Rada Gminy  
Pionki-Bud