

Chojna, dnia 27 kwietnia 2020 r.

OGŁOSZENIE

Burmistrz Gminy Chojna ogłasza przetarg ustny nieograniczony na dzierżawę na okres 20 lat lokalu użytkowego o pow. 171,53 m², z przeznaczeniem na cele medyczne ze szczególnym uwzględnieniem rehabilitacji, położonego w obrębie 7 m. Chojna, działka nr 207/29 w udziale do 219/1000 części, przy ul. Ogrodowej, Księga wieczysta SZ1Y/00067629/8 - zwanego w dalszej części ogłoszenia Przedmiotem dzierżawy. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Gryfinie, nieruchomość posiada użytek B. Przedmiot dzierżawy nie jest obciążony innymi umowami dzierżawy.

Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego wynosi 1.100,00 zł miesięcznie. Do czynszu dolicza się podatek VAT w wysokości 23 %.

Minimalne postąpienie nie może być niższe niż 20,00 zł
Oględziny lokalu odbędą się w dniu 03 czerwca 2020 r. o godz. 11.00.

Przetarg odbędzie się w dniu 10 czerwca 2020 r. o godz. 10.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnie przy ul. Jagiellońskiej 4 (pok.4).

Wadium w wysokości 220,00 zł należy wpłacić do dnia 05 czerwca 2020 r. w Banku Spółdzielczym na konto nr 03 9370 0007 0000 0664 2000 0002.

Warunkiem przystąpienia do przetargu będzie okazanie dowodu wpłaty wadium oraz dowodu tożsamości oferenta, zaś w przypadku osób prawnych – aktualnego dokumentu z właściwego rejestru (odpis z KRS). Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika (pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej, poświadczonej notarialnie).

Osoby zainteresowane udziałem w przetargu winny zapoznać się z projektem umowy dzierżawy – w terminie do dnia 01 czerwca 2020 r. Projekt umowy dzierżawy stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu, wadium zostanie zwrócone.
Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się do zawarcia umowy uczestnika, który przetarg wygrał.
Uczestnikowi, który przetarg wygrał, wadium zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

Niektóre istotne warunki dzierżawy:

- Dzierżawca zobowiązany będzie, we własnym zakresie i własnym staraniem dostarczyć do przedmiotu dzierżawy wodę, ciepło, energię elektryczną oraz zorganizować zrzut ścieków i odbiór odpadów. Koszty te nie będą zaliczane na poczet czynszu.

- Wszelkie prace, wykonywane w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym: przebudowa, remont, modernizacja i inne prace budowlane, a następnie z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, winny być prowadzone zgodnie z przepisami prawa. Dzierżawca, w przypadku dokonywania

przebudowy lub modernizacji lokalu, winien posiadać zgodę Wydierżawiającego.

- Dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym porządku i czystości oraz innych zaleceń służb porządkowych.

- Dzierżawca zobowiązany będzie ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Funkcjonowanie działalności na przedmiocie dzierżawy nie może stanowić zagrożenia dla osób i mienia. Dzierżawca zobowiązany będzie również ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonać cesji ubezpieczenia na rzecz Wydierżawiającego. Ubezpieczenie za pierwszy rok dzierżawy wraz z cesją, Dzierżawca winien będzie przedłożyć Wydierżawiającemu w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy dzierżawy, a za kolejne lata – w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia poprzedniej umowy ubezpieczenia.

- W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca będzie miał obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz dbania o stan estetyczny i sanitarny budynku w dzierżawionej części,

- Dzierżawca, poza czynszem dzierżawnym, obowiązany będzie uiszczać podatek od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.

- Po zakończeniu umowy nakłady poniesione przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy, w tym: przebudowa, remont, modernizacja i inne prace budowlane, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego, również w przypadku zakończenia umowy dzierżawy przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Nakłady, po zakończeniu umowy dzierżawy, stają się własnością Wydierżawiającego, bez obowiązku spłaty ich wartości na rzecz Dzierżawcy.

- Czynsz dzierżawny będzie corocznie rewaloryzowany wskaźnikiem wzrostu czynszu dla lokali użytkowych – zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Gminy Chojna, począwszy od roku następnego po roku zawarcia umowy.

- Prowadzenie działalności gospodarczej w dzierżawionym lokalu nie będzie zakłócało funkcjonowania innych współwłaścicieli działki nr 207/29.

Ogłoszenie opublikowane jest na stronie internetowej: www.bip.chojna.pl .

Dodatkowych informacji o nieruchomości udziela pracownik Wydziału Nieruchomości, Rolnictwa i Działalności Gospodarczej Urzędu Miejskiego w Chojnie (pok. nr 4) tel. 91 414 26 85 wew. 60.

BURMISTRZ
Barbara Rawecka
mgr Barbara Rawecka

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu w Chojnie,

pomiędzy:

Gminą Chojna, reprezentowaną przez Burmistrz Barbarę Rawecką,
w dalszej części niniejszej Umowy zwaną „Wydzierżawiającym”

a

.....,

w dalszej części niniejszej Umowy zwaną „Dzierżawcą”

Wydzierżawiający i Dzierżawca w dalszej części niniejszej Umowy zwani są łącznie Stronami, a pojedynczo Stroną.

Niniejsza umowa dzierżawy w dalszej części zwana jest „Umową” .

§ 1 OŚWIADCZENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem udziału do 219/1000 części w działce zabudowanej dwoma budynkami innymi niemieszkalnymi, położonej w obrębie 7 m. Chojna, w gminie Chojna, powiat gryfiński, województwo zachodniopomorskie, oznaczonej numerem działki 207/29, o powierzchni 0,1744 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr SZIY/00067629/8, w skład którego wchodzi lokal użytkowy o pow. 171,53 m² (przedmiot dzierżawy);
 - b) zamierza on wydzierżawić na rzecz Dzierżawcy nieruchomość opisaną w punkcie a) powyżej, zwaną w dalszej części niniejszej Umowy „Przedmiotową Nieruchomością”,
 - c) nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy;
 - d) stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, o której mowa w punkcie a) powyżej niniejszej Umowy w dniu dzisiejszym jest zgodny z rzeczywistym i nie uległ do chwili obecnej zmianie;
 - e) dział III oraz IV księgi wieczystej, o której mowa w punkcie a) powyżej nie wykazuje obciążeń;
 - f) Przedmiotowa Nieruchomość nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku krajobrazowego, prawa do niej nie są przedmiotem sporu, a nadto, że nie zostały wszczęte dotyczące tej Nieruchomości żadne postępowania administracyjne

- lub sądowe ani nie toczą się o nią żadne spory, w tym w szczególności, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia o restytucję poprzedniego stanu prawnego;
- g) Przedmiotowa Nieruchomość nie wchodzi w skład majątku, względem którego prowadzone jest postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe;
 - h) nie jest stroną umowy lub urzędowego aktu prawnego, na mocy postanowień którego wykonanie niniejszej Umowy byłoby niemożliwe z przyczyn prawnych bądź faktycznych;
 - i) Przedmiotowa Nieruchomość nie jest obciążona innymi umowami dzierżawy;
 - j) z treści wypisu z rejestru gruntów wynika, że Przedmiotowa Nieruchomość została sklasyfikowana jako Bi;

§ 2 OŚWIADCZENIA DZIERŻAWCY

Dzierżawca oświadcza, że:

- a) zamierza wydzierżawić od Wydzierżawiającego w stanie wolnym od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich Przedmiotową Nieruchomość, na okres 10 (dziesięciu) lat, w celu realizacji przez Dzierżawcę działalności medycznej ze szczególnym uwzględnieniem rehabilitacji;
- b) Przedmiotowa Nieruchomość jest zdatna do celu planowanego przez Dzierżawcę i jest zdatna do użytku;
- c) będzie wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz używać Przedmiotowej Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej Umowy;
- d) funkcjonowanie wykonanej na Przedmiotowej Nieruchomości działalności nie będzie stanowiło zagrożenia dla osób i mienia;
- e) ubezpieczy przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności;
- f) ubezpieczy przedmiot dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokona cesji ubezpieczenia na rzecz Wydzierżawiającego. Ubezpieczenie za pierwszy rok dzierżawy wraz z cesją, Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy dzierżawy, a kolejne lata – w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia poprzedniej umowy ubezpieczenia;
- g) odpowiednio zabezpieczy Przedmiotową Nieruchomość przed dostępem do niej osób trzecich.

§ 3 OBOWIĄZKI I PRAWA STRON

1. Wyzierżawiający oddaje Przedmiotową Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków zgodnie z niniejszą Umową oraz zezwala na korzystanie z Przedmiotowej Nieruchomości w zakresie, o jakim mowa poniżej.
2. Wyzierżawiający wyraża zgodę:
 - a) działalność medyczną ze szczególnym uwzględnieniem rehabilitacji, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
 - b) na dokonywanie przez Dzierżawcę zmian w Przedmiotowej Nieruchomości (w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego), w zakresie wynikającym z celu Dzierżawcy, o którym mowa w § 2 punkt 2 a) niniejszej Umowy.
3. Niniejsza Umowa upoważnia Dzierżawcę do legitymowania się tytułem prawnym do korzystania z Przedmiotowej Nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego.

§ 4 DODATKWE ZOBOWIĄZANIA

1. Dzierżawca użytkował będzie przedmiot dzierżawy w taki sposób, by nie doszło do zniszczenia istniejących urządzeń naziemnych lub podziemnych, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy. W przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia Dzierżawca będzie zobowiązany do ich naprawienia lub odtworzenia we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości oraz innych zaleceń służb porządkowych.
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego przelewać uprawnień wynikających z umowy dzierżawy na rzecz osób trzecich.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie, we własnym zakresie i własnym staraniem dostarczyć do Przedmiotowej nieruchomości wodę, ciepło, energię elektryczną oraz zorganizować zrzut ścieków i odbiór odpadów. Poniesione na ten cel koszty nie będą zwracane ani zaliczane na poczet czynszu.
5. Wszelkie prace, wykonywane w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym: przebudowa, remont, modernizacja i inne prace budowlane, a następnie z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, winny być prowadzone zgodnie z przepisami prawa. Dzierżawca, w przypadku dokonywania przebudowy lub modernizacji Przedmiotowej nieruchomości, winien posiadać zgodę Wyzierżawiającego.

6. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca będzie miał obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania Przedmiotowej nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz dbania o stan estetyczny i sanitarny budynku w dzierżawionej części.

§ 5 CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości (słownie:) złotych miesięcznie netto. Do czynszu dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).
2. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie miesięcznie, z góry, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy.
3. Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany wskaźnikiem wzrostu czynszu dla lokali użytkowych – zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Gminy Chojna, począwszy od roku następnego po roku zawarcia umowy. Wydierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę. Powyższa zmiana nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy.
4. Czynsz dzierżawny płatny jest na konto Wydierżawiającego w Banku Spółdzielczym w Chojnie o numerze: 43 9370 0007 0000 0664 2000 0058.
5. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie na podstawie faktury VAT wystawionej na rzecz Wydierżawiającego przez Dzierżawcę.
6. W razie zwłoki w zapłacie czynszu Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć odsetki ustawowe, dla przedsiębiorcy, jak w transakcjach handlowych. W przypadku zalegania z opłatami czynszu przez okres powyżej 2 m-cy, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę, jednakże Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
7. Poza czynszem Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatek od nieruchomości, zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów.
8. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do założonego celu, w tym budowa, przebudowa, remont i inne prace budowlane, a następnie użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem dzierżawy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego, również w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Nakłady, po zakończeniu umowy dzierżawy, stają się własnością Wydierżawiającego, bez obowiązku spłaty ich wartości na rzecz Dzierżawcy.

§ 6 OKRES DZIERŻAWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 20 (dwudziestu) lat, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XVII/133/2020 z dnia 27 lutego 2020 r., począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy. Po upływie okresu Umowy, wygasa ona bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w punkcie 1 wyżej, w każdym terminie - na podstawie zgodnego porozumienia Stron niniejszej Umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca wykorzystuje Przedmiotową Nieruchomość sprzecznie z postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie - Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 7 WYDANIE NIERUCHOMOŚCI

Wydanie Przedmiotowej Nieruchomości następuje w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich i zostanie potwierdzone w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8 WSPÓLDZIAŁANIE

1. Dzierżawca winien uzyskać wszelkie niezbędne decyzje i zgody na prowadzenie na Przedmiotowej nieruchomości działalności, o której mowa w § 2 punkt 2 a) niniejszej Umowy. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności materialnej i prawnej za brak wymaganych uzgodnień, decyzji i zgód, w zakresie planowanej przez Dzierżawcę działalności.
2. Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej przez niego działalności na Przedmiotowej nieruchomości.

§ 9 KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, że okoliczności oraz treść niniejszej Umowy stanowią tajemnicę, której ujawnienie może nastąpić wyłącznie za wyraźną zgodą Dzierżawcy, lub gdy obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Także wszelkie pozostałe informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa lub tajemnicę handlową, które zostaną powierzone lub uzyskane przy okazji wzajemnej

współpracy, Strony zobowiązują się wykorzystywać wyłącznie w celu wykonania niniejszej Umowy. Informacji tych Strony nie mogą wykorzystywać w inny sposób lub udostępnić innym osobom w trakcie obowiązywania ani po wygaśnięciu tej Umowy, chyba, że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. (DORĘCZENIA) Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej Stronie jakiegokolwiek oświadczenia składanego w wykonaniu tej Umowy jest skierowanie go na adresy Stron podane w komparycji tego aktu oraz przesłanie go listem poleconym.
2. (ZNACZENIE TYTUŁÓW) Tytuły paragrafów i ustępów Umowy mają charakter wyłącznie porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
3. (ZMIANY I UZUPEŁNIENIA) Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. (KLAUZULA SALWATORYJNA) Unieważnienie części postanowień niniejszej Umowy nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień, zgodnie z przepisami art. 58 § 3 kodeksu cywilnego.
5. (WŁAŚCIWE PRAWO) Do stosunków prawnych wynikających z niniejszej Umowy zastosowanie ma prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych tą Umową stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego. W przypadku wątpliwości, które prawo należy stosować jako właściwe do danego stosunku prawnego lub jego części, należy stosować prawo polskie.
6. (WŁAŚCIWY SĄD) Wszelkie spory, kontrowersje czy roszczenia wynikające z tej Umowy lub z nią związane, w tym kwestie jej interpretacji lub stwierdzenia jej nieważności, których Strony nie są w stanie rozstrzygnąć polubownie, będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny, ze względu na siedzibę Wyzierzawiającego.
7. (KOSZTY UMOWY) Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
8. (EGZEMPLARZE) Sporządzono cztery egzemplarze Umowy - po dwa dla każdej ze Stron.

.....
Dzierżawca

.....
Wyzierzawiający