

UMOWA DZIERŻAWY NR /2024

zawarta w dniu 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) **Waldemar Gaida – Starosta Strzelecki**
- 2) **Waldemar Bednarek – 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 m. **Kadłub** przy **ul. Zamkowej 5** – oznaczonej jako działka nr **921/1 o powierzchni 0.0068 ha i działki nr 921/2 o powierzchni 5.0181 ha**, k.m. **5**, obręb **Kadłub**, dla których Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą **KW Nr 51749** – 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 Kadłubie – 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 2023 r. poz. 901 ze zm.) 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 niniejszej umowy.
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, rozbiórka) 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.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się dokonywać w każdym roku kalendarzowym nakładów inwestycyjnych w kwocie nie mniejszej niż 70% rocznych kosztów amortyzacji przy zachowaniu wskaźnika udziału procentowego kosztów amortyzacji w kosztach ogółem w odniesieniu do faktycznych uzyskanych w danym roku dochodów z odpłatności mieszkańców za pobyt oraz dotacji celowej na dofinansowanie pobytu mieszkańców w domach pomocy społecznej.
3. Po zakończeniu umowy dzierżawy nakłady inwestycyjne o których mowa w pkt 2, poczynione przez Dzierżawcę na nieruchomości, przejdą na Wyzierżawiającego, bez dodatkowego wynagrodzenia.
4. Wydatki na nakłady inwestycyjne za zgodą Zarządu Powiatu Strzeleckiego mogą być skumulowane za okres dłuższy niż rok budżetowy.
5. DZIERŻAWCA przedstawi WYDZIERŻAWIAJĄCEMU rozliczenie z tego tytułu do **31.12. każdego roku**.
6. W ostatnim roku obowiązywania umowy DZIERŻAWCA przedłoży rozliczenie, o którym mowa w pkt 4 do dnia 31.10.2029 r.
7. 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2057 ze zm.)

§ 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 podmychy 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

przeładów, 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 2025 rok ustala się na kwotę **1.800 zł** [słownie: tysiąc osiemset złotych 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** powierzchni użytkowanej przez SZKOŁĘ do całości powierzchni.

IV. Czas obowiązywania i zakończenia umowy

§ 14

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas oznaczony, tj. od dnia **01.01.2025 r.** do dnia **31.12.2029 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 WYDZIERŻAWIAJĄCEGO jego zadań własnych.
4. W przypadku niezyskania do dnia 01.12.2024 r. przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO zezwolenia na prowadzenie od 01.01.2025 r. Domu Pomocy Społecznej umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym.
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 przysługiwać 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

RADCA PRAWNY
[Signature]
Paweł Szumielorz

SKARBNIK
Powiatu Strzeleckiego
[Signature]
Elwira Głowania

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Budynki, budowle i obiekty budowlane Domu Pomocy Społecznej w Kadłubie stanowiące własność Powiatu Strzeleckiego.

2. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

- 2.1. Nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działce:
Działki nr **921/1 i nr 921/2**, k.m. **5**, obręb **Kadłub**, dla których Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą **KW Nr 51749** – na której zlokalizowane są budynki, budowle i urządzenia.
- 2.2. Położenie nieruchomości
Kadłub przy ul. Zamkowej 5, gmina Strzelce Opolskie, 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 31.12.2023 [zł]
1	2	3	4	5	6
1.	Kotłownia olejowa	158,5	132,4	856,0	1 026 221,73
2.	Dom Św. Józefa	200,6	295,3	1557,0	539 495,17
3.	Magazyn paliwa	-	7	-	5 167,65
4.	Garaż	-	58,6	-	10 900,00
5.	Budynek administracyjny	520,0	1299,2	4700,0	1 280 842,00
6.	Kuchnia (z łącznikiem)	610,2	405,4	1879,0	171 730,70
7.	Szkoła Życia	220,4	403,6	1432,6	202 089,52
8.	Baraki części B-D	985,6	921,7	2710,0	174 287,58
9.	Warsztat ekologiczny (Baraki cz. A)	244,0	189,1	915,0	92 222,33
10.	Fizykoterapia (z łącznikiem)	482,5	572,7	3033,0	286 727,00
11.	Internat	513,8	590,8	1945,7	198 156,30
12.	Hydroterapia	594,0	884,0	5060,2	237 529,91
13.	Budynek „Nowy Świat”	466,4	1121,4	4786,0	607 716,19
14.	Pralnia	292,1	497,3	2094,4	70 266,26
15.	Chlewnia	136,5	255,8	846,3	13 028,40
16.	Kurnik	-	52,7	-	35 000,00
17.	Wiata	55,1	-	223,1	26 448,00
18.	Ogrodzenie	-	-	-	12 522,05
19.	Fontanna	-	-	-	1 548,91
20.	Plac z kostki brukowej	-	-	-	84 544,41
RAZEM		5479,7	7687	32038,3	5 076 444,11

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

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

- 1) **Waldemar Gaida** – Starosta Strzelecki
- 2) **Waldemar Bednarek** – 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 Kadłubie z siedzibą: 47-175 w Kadłub, ul. Zamkowa 5 , reprezentowany przez:

.....– **Dyrektor Zespołu Szkół Specjalnych przy DPS w Kadłubie,**

zwany w dalszej części niniejszego załącznika „SZKOŁĄ”

o następującej treści:

§1

1. DZIERŻAWCA na mocy umowy dzierżawy Nr z dnia r. jest dzierżawcą nieruchomości stanowiących własność Powiatu Strzeleckiego – ORGANU PROWADZĄCEGO – oznaczonych jako dz. Nr 921/1 i nr 921/2, k.m. 5 obręb Kadłub, dla której Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą KW Nr 51749.
2. DZIERŻAWCA na mocy dyspozycji § 2 powołanej umowy z dnia r. oddaje SZKOLE używanie oznaczoną część nieruchomości opisanej w ust. 1 celem prowadzenie statutowej działalności przez SZKOŁĘ.

§ 2

SZKOŁA, w związku z postanowieniem § 1 ust. 2 niniejszych uzgodnień, korzystać będzie na zasadzie wyłączności i autonomiczności z pomieszczeń:

Lp.	Rodzaj pomieszczenia	Lokalizacja	Metraż
1.	Sala lekcyjna	Budynek 6 – parter	27 m ²
2.	Sala lekcyjna	Budynek 6 – parter	27 m ²
3.	Sala lekcyjna	Budynek 6 – parter	55 m ²
4.	Sala lekcyjna	Budynek 6 – parter	22 m ²
5.	Sala lekcyjna	Budynek 10 d – parter	20 m ²
6.	Kuchenka szkolna	Budynek 10 d – parter	29 m ²
7.	Pracownia techniczna	Budynek 10 d – parter	29 m ²
8.	Pracownia komputerowa	Budynek 10 c – parter	42 m ²
9.	Pracownia plastyczna	Budynek 10 d – parter	42 m ²
10.	Sala katechetyczna	Budynek 10 d – parter	20 m ²
11.	Sala do zajęć rewalidacyjno - wychowawczych	Budynek 10 d – parter	20 m ²
12.	Sala do zajęć rewalidacyjno – wychowawczych	Budynek 10 d – parter	21 m ²
13.	Sala do zajęć rewalidacyjno – wychowawczych	Budynek 10 d – parter	25 m ²
14.	Pokój nauczycielski	Budynek 10 d – parter	15 m ²
15.	Biuro Dyrektora Szkoły	Budynek 6 – parter	12 m ²
16.	Toaleta (pracownicy szkoły)	Budynek 6 – parter Budynek 10d – parter	7 m ² 5 m ²
17.	Rowerownia	Budynek 7 - suterena	71 m ²
18.	Archiwum	Budynek 7 - suterena	25 m ²
19.	Magazynek pomocy dydaktycznych	Budynek 7 - suterena	25 m ²

§ 3

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

Lp.	Rodzaj pomieszczenia	Lokalizacja	Metraż
1.	Sala gimnastyczna	Budynek 7 – parter	133 m ²
2.	Zaplecze Sali gimnastycznej	Budynek 7 – parter	15 m ²
3.	Sala logopedyczna z zapleczem	Budynek 5 – piętro	30 m ²
4.	Pracownia techniczna (O. Pio)	Budynek 13 – parter	105 m ²
5.	Toalety dla uczniów	Budynek 10 d – parter Budynek 10 c – parter	15 m ² 12 m ²
6.	Sala doświadczania świata	Budynek 12 – parter	20 m ²
7.	Plac zabaw		
8..	Boisko		

§ 4

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do umożliwienia SZKOLE korzystania z nieruchomości, w zakresie wykraczającym poza opisany w § 2 i § 3, o ile będzie to podyktowane statutowymi zadaniami SZKOŁY, i nie będzie ograniczać

lub uniemożliwić realizacji statutowych zadań WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, realizowanych w opisanych nieruchomościach – przy czym realizacją 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 Kadłubie – 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

Środki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości będących przedmiotem niniejszych uzgodnień, w zakresie w jakim będą używane przez SZKOŁĘ, ORGAN PROWADZĄCY będzie zabezpieczał w ramach dotacji na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 8

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

SZKOŁA

DZIERŻAWCA

ORGAN PROWADZĄCY