

NR

Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (kod pocztowy: 50 – 421), przy ul. Na Grobli 14/16, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000391028, wysokość kapitału zakładowego: 480.159.150,00 zł (kapitał wpłacony w całości), NIP: 896-000-02-56, REGON: 930155369, reprezentowaną przez:

i

zwanymi dalej łącznie: Stronami, a każda z osobna Strona

- 1) Wydierzawiający jest użytkownikiem wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 roku nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wrocław, w skład której wchodzi między innymi zabudowana działka o numerze 4/11, AM-3, obręb Południe, o powierzchni 37 301 m², położona we Wrocławiu, przy ul. Na Grobli, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00036003/2, zwanej dalej „**Nieruchomością**”,
- 2) dla obszaru, na którym położona jest działka o numerze 4/11, AM-3, obręb Południe brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) po stronie Gminy Wrocław trwają zaawansowane działania zmierzające do nabycia przez Gminę Wrocław od Wydierzawiającego prawa użytkowania wieczystego wyodrębnionej części działki o numerze 4/11, AM-3, obręb Południe, o powierzchni 11 150 m², zaznaczonej literami A i B na wstępnym planie podziału stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, oraz prawa własności budynków i budowli posadowionych na w/w wyodrębnionej części działki, na podstawie umowy zamiany (zwana dalej: „**Umową Zamiany**”);
- 4) w dniu _____ 2019 r. Gmina Wrocław zaprosiła do składania „*Koncepcji utworzenia i prowadzenia przedszkola publicznego w nieruchomości stanowiącej własność*”

Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. przy ul. Na Grobli 14/16 we Wrocławiu” w celu utworzenia i prowadzenia przedszkola publicznego poprzez zagospodarowanie części Nieruchomości, będącej przedmiotem planowanej zamiany z Gminą Wrocław, w tym również przygotowania miejsca do rozpoczęcia prowadzenia działalności przedszkola publicznego nie później niż do dnia 29 listopada 2019 r., poprzez wykonanie niezbędnej adaptacji/remontu części nieruchomości opisanej w pkt 1 powyżej, zgodnie z przedstawioną koncepcją;

- 5) w dniu _____ 2019 r. Prezydent Wrocławia wydał Zarządzenie Nr ____/19 w sprawie powołania Komisji Konkursowej do oceny ofert złożonych w otwartym konkursie ofert na utworzenie i prowadzenie przedszkola publicznego w nieruchomości stanowiącej własność Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. przy ul. Na Grobli 14/16 we Wrocławiu;
- 6) w piśmie z dnia 8 kwietnia 2019 roku (BNW.0232.17.2019) Wiceprezydent Wrocławia Pan Jakub Mazur zwrócił się do Wydierżawiającego z prośbą o udostępnienie nieruchomości przy ul. Na Grobli 14/16 przyszłym użytkownikom, w tym Departamentowi Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia, w celu przygotowania projektów przebudowy i dostosowania obiektów do przyszłych funkcji;
- 7) w piśmie z dnia 16 kwietnia 2019 roku, skierowanym do Departamentu Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia, Wydierżawiający wyraził zgodę na udostępnienie nieruchomości celem przygotowania projektów przebudowy części nieruchomości przy ul. Na Grobli 14/16 oznaczonej we wstępnym projekcie podziału nieruchomości jako część B działki nr 4/11, AM-3, obręb Południe, celem dostosowania obiektu do przyszłej funkcji oraz na występowanie przed podmiotami w celu uzyskania warunków przyłączenia i dostawy mediów;
- 8) w dniu _____ 2019 r. Prezydent Wrocławia wydał Zarządzenie Nr ____/19 w sprawie zamiany nieruchomości gruntowych, położonych we Wrocławiu pomiędzy Gminą Wrocław a Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji S.A. dotyczące m.in. przeniesienia na Gminę Wrocław prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pkt 1 powyżej;
- 9) *Dzierżawca został wyłoniony jako operator publiczny na utworzenie i prowadzenie przedszkola publicznego w części nieruchomości, opisanej w pkt 1 powyżej;*
- 10) z uwagi na długotrwały proces zmierzający do zawarcia Umowy Zamiany pomiędzy Gminą Wrocław a Wydierżawiającym, celem umożliwienia Dzierżawcy jeszcze przed dniem dokonania transakcji zamiany Nieruchomości, wejścia na teren części Nieruchomości oraz jej przebudowy w zakresie niezbędnym dla prowadzenia na niej przyszłej funkcji w postaci przedszkola publicznego, Strony postanowiły zawrzeć niniejszą umowę dzierżawy o następującej treści:

§ 2

Przedmiot umowy

1. Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę w zamian za umówiony czynsz, opisany w § 7 niniejszej umowy, część nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Na Grobli, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00036003/2, zaznaczoną literą Bna wstępnym planie podziału, w postaci budynku biurowo-magazynowego (zwana dalej: „**Nieruchomością**”), wyłącznie w celu przygotowania przez Dzierżawcę miejsca do

rozpoczęcia prowadzenia działalności przedszkola publicznego, poprzez wykonanie niezbędnych adaptacji lub remontu, zgodnie z przedstawioną przez Dzierżawcę w konkursie, o którym mowa w § 1 pkt 4 powyżej, koncepcją, *stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy*.

2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do oddania Nieruchomości w dzierżawę na podstawie niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że w ramach niniejszej umowy będzie podejmował na Nieruchomości wyłącznie czynności niezbędne dla przygotowania Nieruchomości do prowadzenia na niej w przyszłości przedszkola publicznego, zgodnie z przedstawioną koncepcją.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny Nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do użytkowania dzierżawionej Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiem prawidłowej gospodarki.
6. Dzierżawca nie może zmienić sposobu użytkowania Nieruchomości.
7. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na poddzierżawę całości bądź części Nieruchomości przez Dzierżawcę.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na teren Nieruchomości, przez cały czas trwania umowy, celem przeprowadzenia kontroli i niezbędnych czynności związanych z administrowaniem lub mających na celu zawarcie Umowy Zamiany.
9. Wydzierżawiający nie zapewnia ochrony Nieruchomości.

§ 3

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) przestrzegania wszelkich obowiązujących przepisów prawa w zakresie działalności prowadzonej na Nieruchomości oraz podejmowanych robót adaptacyjnych i remontowych,
 - b) niedokonywania na Nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego nakładów, w tym polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych i budowli, a także urządzeń budowlanych określonych w prawie budowlanym,
 - c) utrzymywania, własnym staraniem i na koszt własny, wydanej Nieruchomości w należytym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym,
 - d) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przeciwpożarowych i bhp oraz ochrony mienia,
 - e) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wynikłe z tytułu korzystania z Nieruchomości wobec Wydzierżawiającego i osób trzecich,
 - f) ubezpieczenia Nieruchomości od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych oraz OC i NW, pod rygorem poniesienia we własnym zakresie kosztów powstałej szkody, a odszkodowanie wypłacone Dzierżawcy w związku z zaistnieniem zdarzeń objętych ubezpieczeniem, zostanie przeznaczone na pokrycie strat związanych z zaistniałą szkodą, w tym przywrócenie do stanu sprzed uszkodzenia,
 - g) złożenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie „Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie miasta

Wrocławia” w części dotyczącej przedsiębiorców i realizowania obowiązków z niej wynikających,

- h) sprawowania wobec wydierżawionej części Nieruchomości funkcji zarządczej, w tym polegającej m.in. na wykonywaniu przewidzianych prawem budowlanym wszystkich okresowych kontroli stanu technicznego obiektów i urządzeń budowlanych oraz prowadzenia niezbędnej dokumentacji technicznej zgodnie z zapisami rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane,
 - i) korzystania z wydierżawionej części Nieruchomości w taki sposób, aby nie utrudniało to korzystania przez Wydierżawiającego z pozostałej części nieruchomości i budynków opisanych w § 1 pkt 1 (co dotyczy w szczególności zapewnienia możliwości dojazdu do w/w części nieruchomości i budynków w sposób wskazany przez Wydierżawiającego),
 - j) prowadzenia działalności na wydierżawionej części Nieruchomości w taki sposób, aby nie pogarszała ona stanu środowiska naturalnego,
 - k) prowadzenia działalności na wydierżawionej części Nieruchomości w sposób ograniczający emisję do środowiska, a uciążliwości działalności – do granic Nieruchomości.
2. Wszelkie nakłady dokonywane przez Dzierżawcę na wydierżawionej części Nieruchomości, dokonywane są na własne ryzyko i własny koszt Dzierżawcy, bez możliwości ubiegania się o ich zwrot od Wydierżawiającego, także w przypadku nie zawarcia przez Wydierżawiającego i Gminę Wrocław Umowy Zamiany. Dzierżawca zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność oraz wszelkie koszty związane z gospodarką odpadami, powstałymi w związku korzystaniem przez Dzierżawcę Nieruchomości i nie przysługuje mu wobec Wydierżawiającego roszczenie o zwrot kosztów z tego tytułu.

§ 4

Wydanie Nieruchomości

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy wydierżawioną część Nieruchomości w terminie do dnia _____ 2019 r.
2. Z czynności wydania Nieruchomości Dzierżawcy przez Wydierżawiającego Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określony zostanie stan wydawanej Nieruchomości oraz odczyty liczników energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i kanalizacji.
3. Od czasu wydania w posiadanie Dzierżawcy wydierżawionej części Nieruchomości, Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego poniesionych kosztów utrzymania wydierżawionej części Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Wydierżawiającego z żądaniem w tym przedmiocie.

§ 5

Oświadczenia Stron

1. Dzierżawca wyraża zgodę i nie wnosi uwag do wykonywania swoich zobowiązań przez Wydierżawiającego wynikających z realizacji innych umów mających związek z dostępem do Nieruchomości, w tym w szczególności wyraża zgodę na wejście

pracowników Wydierżawiającego na teren Nieruchomości, co do dotyczy umów w przedmiocie:

- a) zasilania w wodę nieruchomości zlokalizowanej na dz. nr 4/13 AM-3 obręb Południe od strony nieruchomości na dz. 4/11 AM3 obręb południe siecią wodociągową DN100,
- b) udostępnienia przyłącza ciepłowniczego właścicielowi nieruchomości zlokalizowanej na dz. nr 4/13 AM-3 obręb Południe od strony nieruchomości na dz. 4/11 AM-3 obręb Południe,
- c) udostępnienia przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia właścicielowi nieruchomości zlokalizowanej na dz. nr 4/13 AM-3 obręb Południe od strony nieruchomości na dz. 4/11 AM-3 obręb Południe.

§ 6

Media

1. Dzierżawca uprawniony jest do korzystania z mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, kanalizacji) na zasadach ustalonych przez Strony.
2. Przez czas trwania umowy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność z tytułu korzystania z instalacji umożliwiających korzystanie z mediów, o których mowa w ust. 1 powyżej (zwanych dalej: „Instalacjami”).
3. W przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego jakiegokolwiek szkody w związku z korzystaniem przez Dzierżawcę z Instalacji, Dzierżawca jest zobowiązana pokryć tę szkodę.

§ 7

Czynsz i inne obciążenia

1. Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości _____ zł (słownie: - _____ złotych) netto, powiększonej o podatek VAT według obowiązującej stawki, z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze VAT, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawcę obciążają ponadto koszty związane z pokryciem opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z mediów, płatne co miesiąc z dołu na podstawie przedstawionego przez Wydierżawiającego wyliczenia zużycia poszczególnych mediów, w terminie 7 dni od dnia poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu.

§ 8

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia zawarcia przez Wydierżawiającego Umowy Zamiany z Gminą Wrocław, obejmującą Nieruchomość, lecz nie później niż do dnia 31.12.2019 r.

§ 9

Wypowiedzenie umowy

Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

- a. podejmuje czynności wykraczające poza cel, dla którego Nieruchomość została wydzierżawiona;
- b. nie spełnia świadczeń związanych z utrzymaniem Nieruchomości tytułem czynszu dzierżawnego, po uprzednim wezwaniu przez Wydierżawiającego do podjęcia takich czynności i wyznaczeniu mu w tym celu dodatkowego terminu 7 dni na podjęcie takich czynności;
- c. używa Nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem;
- d. narusza postanowienia niniejszej umowy lub nie wykonuje obowiązków z niej wynikających.

§ 10

Zwrot Nieruchomości

1. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w § 8 albo wypowiedzenia umowy na podstawie § 9, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do wydania Nieruchomości w terminie 7 dni.
2. Z czynności zwrotu Nieruchomości Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się w wyznaczonym terminie zwrotu Nieruchomości, Wydierżawiający uprawniony będzie do sporządzenia jednostronnego protokołu, o którym mowa w ust. 2 powyżej.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy dotyczące przedmiotu umowy.
3. Spory wynikłe z niniejszej umowy, a nierozstrzygnięte na drodze negocjacji, będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – wstępny plan podziału,
- 2) Załącznik nr 2 – koncepcja na prowadzenie przedszkola publicznego przez Dzierżawcę,
- 3) Załącznik nr 3 – wydruk z KRS dla Wydierżawiającego,
- 4)

WYDIERŻAWIAJACY

DZIERŻAWCA