

**UCHWAŁA NR XXXV/285/22
RADY GMINY SECEMIN**

z dnia 25 sierpnia 2022 roku

w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 13 ust.1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) oraz § 18 ust. 2 uchwały Rady Gminy Secemin nr XXX/206/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2018 r., poz. 968)

**Rada Gminy Secemin
uchwała:**

§ 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej na rzecz PAW-MED Sp. z o.o. (z siedzibą przy ul. Zamkowej 1, 42-230 Koniecpol) na czas nieokreślony, części budynku będącego częścią składową nieruchomości budynkowej, położonej na działce gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 489, o pow. 0,30 ha, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą o nr K11W/00042129/2.

§ 2. Pierwotne warunki dzierżawy lokalu określa umowa CRU 50/RG/19 z dnia 5 czerwca 2019 r., do której zostanie podpisany aneks aktualizujący który określa, jakie pomieszczenia budynku wskazanego w § 1 będą podlegać umowie dzierżawy. Aneks zostanie podpisany z mocą obowiązującą od 1 lipca 2022 r. Projekt aneksu do umowy 50/RG/19 stanowi załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Bogdan Wasik

UZASADNIENIE

W dniu 5 czerwca 2019 r. została zawarta umowa dzierżawy lokalu po byłym SP ZOZ w Seceminie ze spółką PAW-MED z Koniecpola. Umowa ta na mocy obowiązujących przepisów prawa, została zawarta w trybie bezprzetargowym na okres do 3 lat. Najemca, tj. PAW-MED Sp. z o.o., złożyła w tut. Urzędzie podanie o przedłużenie umowy 50/RG/19. Decyzja o przedłużeniu umowy najmu na okres dłuższy niż 3 lata należy do Rady Gminy Secemin. Ze względu na fakt, iż pomieszczenia te wykorzystywane są pod działalność leczniczą, wskazane byłoby aneksowanie umowy na czas nieokreślony. W ocenie Wójta Gminy Secemin propozycja ta jest bardzo korzystna dla Gminy Secemin, jak i dla jej mieszkańców.

W załączonym do uchwały projekcie aneksu do umowy dzierżawy, wskazane zostały informacje tj. aktualna powierzchnia podlegająca umowie dzierżawy, nowa stawka czynszu oraz pozostałe warunki najmu.

Rada Gminy Secemin mając na uwadze powyższe argumenty wyraża zgodę na zawarcie w drodze bezprzetargowej przedmiotowej umowy dzierżawy na czas nieokreślony.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie tej uchwały uważa się za zasadne.

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXXV/285/22

Rady Gminy Secemin

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Aneks do umowy dzierżawy 50/RG/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. - projekt

zawarty dnia ... sierpnia 2022 r., pomiędzy:

Gminą Secemin z siedzibą na ul. Struga 2, 29-145 Secemin reprezentowaną przez Tadeusza Piekarskiego – Wójta Gminy Secemin, działającego przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Secemin – Edyty Wójcik, zwaną dalej **Wydierżawiającym**,

a,

PAW-MED Sp. z o.o., z siedzibą w Konieczpolu 42-230, przy ul. Zamkowej 1, NIP 643 17 55 120, zwaną dalej **Dzierżawcą**,

zwanych w dalszej części dokumentu **Stronami**.

§1

1. Niniejszy aneks sporządza się na okoliczność wyrażenia przez Radę Gminy Secemin zgody na bezprzetargowe wydierżawienie części budynku będącego częścią składową nieruchomości budynkowej, położonej na działce gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 489, o pow. 0,30 ha, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą o nr KI1W/00042129/2.
2. Strony zgodnie ustalają, że aneks ma charakter porządkujący i obowiązuje z mocą wsteczną od dnia 1 lipca 2022 r.

§2

1. Strony zgodnie ustalają, że §2 umowy CRU 50/RG/19 z dnia 5 czerwca 2019 r. o treści:

§ 2

1. *Wydierżawiający oświadcza, że oddaje do dzierżawy lokal składający się z następujących pomieszczeń:*
 - a) *I Piętro – 51,14 m² z czego:*
 - *korytarz wewnętrzny – 13,32 m²,*
 - *pomieszczenie 01 – 11,54 m²,*
 - *pomieszczenie 02 – 22,17 m²,*
 - *toaleta – 4,11 m²,*
 - b) *Parter – 202,23 m² z czego:*
 - *wejście I – 12,73 m²,*
 - *poczekalnia – 36,57 m²,*
 - *toaleta – 10,85 m²,*
 - *pokój zabiegowy 23,86 m²,*

 - *pokój lekarski – 12,64 m²,*
 - *recepcja – 28,83 m²,*
 - *łącznie – 5,55 m²,*
 - *toaleta - 4,35 m²,*
 - *pokój zabiegowy – 20,44 m²,*
 - *pokój lekarski – 19,97 m²,*
 - *toaleta – 6,00 m²,*
 - *poczekalnia – 20,44 m²,*
 - c) *Piwnice – 2,50 m² z czego:*
 - *magazyn na odpady – 2,50 m²,*
2. *Lokalizacja wydierżawionych pomieszczeń ukazana jest w trzech załącznikach graficznych do niniejszej umowy.*
3. *Przedmiot umowy wskazany w ust. 1 nie posiada pomieszczeń przynależnych.*
4. *Łączna powierzchnia przedmiotu umowy wyniesie 255,87 m².*
5. *Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na dzierżawę przedmiotu umowy.*

ulega zmianie na treść następującą:

§2

1. *Wydierżawiający oświadcza, że oddaje do dzierżawy lokal składający się z następujących pomieszczeń:*
 - a) *Parter – 253,65 m² z czego:*
 - *Korytarz I – 12,49 m²,*
 - *Korytarz II – 12,65 m²,*
 - *Korytarz główny z recepcją – 87,04 m²,*
 - *Toaleta I – 14,04 m²,*
 - *Toaleta dla niepełnosprawnych – 7,34 m²,*
 - *Punkt pobrań – 9,64 m²,*
 - *Pokój socjalny – 9,64 m²,*
 - *Brudownik – 2,95 m²,*
 - *Punkt szczepień – 18,34 m²,*
 - *Gabinet lekarski I – 19,14 m²,*

- Pomieszczenie przy WC – 1,63 m²,
- Gabinet lekarski II – 20,44 m²,
- Gabinet zabiegowy – 21,72 m²,
- Gabinet lekarski III – 17,56 m².

- b) Piwnice – 2,50 m² z czego:
 - magazyn na odpady – 2,50 m²,

2. Przedmiot umowy wskazany w ust. 1 nie posiada pomieszczeń przynależnych.
3. Łączna powierzchnia przedmiotu umowy wyniesie 256,15 m².
4. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na dzierżawę przedmiotu umowy.
5. Wyzierżawiający oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi zastrzeżeń.

2. Strony zgodnie ustalają, że §4 umowy CRU 50/RG/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. o treści:

§ 4

1. Wyzierżawiający ustala **miesięczny czynsz dzierżawny** w wysokości równowartości pieniężnej **1534,80 zł**, tj. **25,58 stawek bazowych (sb)**. Wartość stawki bazowej czynszu dzierżawy będzie określona w zarządzeniu Wójta Gminy Secemin.

Kalkulacja wysokości czynszu:

255,87 m² x 0,20 sb za m² miesięcznie = 51,17 sb miesięcznie [powierzchnia dzierżawionego lokalu x wysokość czynszu za m² miesięcznie = wysokość czynszu w sb miesięcznie]

Modyfikacja stawki czynszu zgodnie z uchwałą Rady Gminy Secemin z 28-02-2018 r. nr XXX/206/18:

- centralne ogrzewanie obsługiwane przez pracowników Gminy +30,00%
- lokal będzie wykorzystywany pod prowadzenie działalności usługowej korzystnej dla mieszkańców Gminy: - 80%
- Modyfikacja stawki czynszu:** **- 50%**

Kalkulacja wysokości czynszu po modyfikacji stawki czynszu:

51,17 sb miesięcznie – 25,59 sb (50 % wysokości miesięcznego czynszu) = 25,58 sb miesięcznie

[wysokość czynszu w sb miesięcznie - % obniżka miesięcznego czynszu = wysokość czynszu w sb miesięcznie po obniżce]

2. Czynsz dzierżawny płatny jest **miesięcznie za dany miesiąc rozrachunkowy**.
3. Wyzierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę, na której wskaże wartość należnego czynszu obliczonego w sposób wskazany w ust. 1 oraz konto, na które należy dokonać wpłaty. Czynsz będzie płatny **w terminie 14 dni liczonych od dnia wystawienia faktury**.

4. Wyzierżawiający wystawi fakturę o której mowa w ust. 3 **nie później niż do 10 danego miesiąca rozrachunkowego.**
5. Wyzierżawiający oświadcza, że **nie dopuszcza wpłaty czynszu dzierżawnego w kasie Urzędu Gminy Secemin.**
6. Za termin zapłaty czynszu dzierżawy uważa się termin zaksięgowania środków finansowych na koncie wydzierżawiającego.
7. W przypadku niedochowania terminu płatności wskazanego w ust. 3 do czynszu dzierżawnego ustalonego według ust. 1 dolicza się ustawowe odsetki liczone od 15 dnia od wystawienia faktury.
8. Dzierżawca o podwyższeniu wysokości lub wartości sb czynszu jest informowany przynajmniej z jednomiesięcznym wyprzedzeniem.

ulega zmianie na treść następującą:

§4

1. Wyzierżawiający ustala **miesięczny czynsz dzierżawny** w wysokości równowartości pieniężnej **1536,90 zł**, tj. **25,615 stawek bazowych (sb)**. Wartość stawki bazowej czynszu dzierżawy będzie określona w zarządzeniu Wójta Gminy Secemin.

Kalkulacja wysokości czynszu:

256,15 m² x 0,20 sb za m² miesięcznie = 51,23 sb miesięcznie [powierzchnia dzierżawionego lokalu x wysokość czynszu za m² miesięcznie = wysokość czynszu w sb miesięcznie]

Modyfikacja stawki czynszu zgodnie z uchwałą Rady Gminy Secemin z 28-02-2018 r. nr XXX/206/18:

| <u>Nazwa czynnika korygującego</u> | <u>Wartość czynnika</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Centralne ogrzewanie obsługiwane przez pracowników Gminy | + 30% |
| Lokal będzie wykorzystywany pod prowadzenie działalności usługowej korzystnej dla mieszkańców Gminy | - 80% |

Modyfikacja stawki czynszu: **- 50%**

Kalkulacja wysokości czynszu po modyfikacji stawki czynszu:

51,23 sb miesięcznie – 25,615 sb (50 % wysokości miesięcznego czynszu) = 25,615 sb miesięcznie

[wysokość czynszu w sb miesięcznie - % obniżka miesięcznego czynszu = wysokość czynszu w sb miesięcznie po obniżce]

2. Czynsz dzierżawny płatny jest **miesięcznie za dany miesiąc rozrachunkowy.**

3. *Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę, na której wskaże wartość należnego czynszu obliczonego w sposób wskazany w ust. 1 oraz konto, na które należy dokonać wpłaty. Czynsz będzie płatny w terminie 14 dni liczonych od dnia wystawienia faktury.*
4. *Wydierżawiający wystawi fakturę o której mowa w ust. 3 nie później niż do 10 danego miesiąca rozrachunkowego.*
5. *Za termin zapłaty czynszu dzierżawy uważa się termin zaksięgowania środków finansowych na koncie wydierżawiającego.*
6. *W przypadku niedochowania terminu płatności wskazanego w ust. 3 do czynszu dzierżawnego ustalonego według ust. 1 dolicza się ustawowe odsetki liczone od 15 dnia od wystawienia faktury.*
7. *Dzierżawca o podwyższeniu wysokości lub wartości sb czynszu jest informowany przynajmniej z jednomiesięcznym wyprzedzeniem.*

3. Strony zgodnie ustalają, że §5 umowy CRU 50/RG/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. o treści:

§ 5

1. *Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie odpowiedzialny za dostarczenie energii elektrycznej do przedmiotu umowy i będzie ponosił koszty z tym związane.*
2. *Strony zgodnie ustalają, że Wydierżawiający w terminie 30 dni od zwrotu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy podpisze umowę kompleksową na zakup energii elektrycznej lub umowę dystrybucyjną na dostarczanie energii elektrycznej i umowę na sprzedaż energii elektrycznej dla budynku objętego przedmiotem umowy.*

ulega zmianie na treść następująca:

§ 5

1. *Strony zgodnie ustalają, że Wydierżawiający będzie odpowiedzialny za dostarczenie energii elektrycznej do przedmiotu umowy, natomiast Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tym związanych.*
2. *Koszty zużycia energii elektrycznej zostaną wyliczone w oparciu o odczyty z podliczników znajdujących się w przedmiotowym lokalu wraz z uwzględnieniem opłat stałych, które wynikają z faktury za energię elektryczną i usługi dystrybucji energii elektrycznej, a zostaną one ustalone w sposób proporcjonalny do ogólnej wartości faktury, o której mowa w niniejszym ustępie.*

4. Strony zgodnie ustalają, że §10 ust. 1 umowy CRU 50/RG/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. o treści:

Dzierżawca oświadcza, że dzierżawiony przedmiot umowy będzie wykorzystany tylko na prowadzenie apteki.

ulega zmianie na treść następująca:

Dzierżawca oświadcza, że dzierżawiony przedmiot umowy będzie wykorzystany tylko na prowadzenie przychodni zdrowia.

5. Strony zgodnie ustalają, że §13. 1 umowy CRU 50/RG/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. o treści:

§ 13

1. *Umowa obowiązuje na czas oznaczony od 1 lipca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r.*
2. *Strony umawiają się, że umowa może być rozwiązana za 6 miesięcznym wypowiedzeniem lub z możliwością rozwiązania umowy w każdym czasie, za porozumieniem stron.*
3. *W przypadku gdyby zwłoka w zapłacie czynszu i opłat o których mowa w § 4 i § 6-7 wyniosła więcej niż 2 miesiące Wdzierżawiającemu przysługuje prawa rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.*
4. *Dzierżawca może w terminie 14 dni liczonych od dnia przekazania informacji o podwyższeniu wysokości lub wartości sb czynszu wypowiedzieć niniejszą umowę z tej przyczyny. W terminie 6 miesięcznego wypowiedzenia Dzierżawca uiszcza czynsz na zasadach przed podwyżką.*

ulega zmianie na treść następująca:

§ 13

5. *Umowa obowiązuje na czas nieoznaczony.*
6. *Strony umawiają się, że umowa może być rozwiązana za 12 miesięcznym wypowiedzeniem lub z możliwością rozwiązania umowy w każdym czasie, za porozumieniem stron.*
7. *W przypadku gdyby zwłoka w zapłacie czynszu i opłat o których mowa w § 4 i § 6-7 wyniosła więcej niż 2 miesiące Wdzierżawiającemu przysługuje prawa rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.*
8. *Dzierżawca może w terminie 14 dni liczonych od dnia przekazania informacji o podwyższeniu wysokości lub wartości sb czynszu wypowiedzieć niniejszą umowę z tej przyczyny. W terminie 12 miesięcznego wypowiedzenia Dzierżawca uiszcza czynsz na zasadach przed podwyżką.*

6. Pozostałe zapisy umowy CRU 50/RG/19 z dnia 5 czerwca 2019 r. pozostają bez zmian.

§3

1. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszego aneksu, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wdzierżawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym aneksem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a trzy egzemplarze dla Wdzierżawiającego.

Wdzierżawiający

Dzierżawca