WCB/0301/2009/08/P/2m

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT NIERUCHOMOŚCI I EKSPLOATACJI
WYDZIAŁ MIENIA KOMUNALNEGO
I SKARBU PAŃSTWA
51-163 Wrocław, ul. M. Kromera 44
tel. 071 777 92 02, fax 071 777 92 71

UMOWA DZIERŻAWY Nr 6/D/I/43/09

Dnia 28 WRZEŚNIA 2009 r. pomiędzy **Gminą Wrocław** reprezentowaną przez Prezydenta Wrocławia w imieniu którego działają:

1. **Wojciech ADAMSKI –** Wiceprezydent Wrocławia
2. **Tadeusz ŁABA –** Zastępca Dyrektora Wydziału Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa

zwaną dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a Wrocławskim Centrum Badań EIT+ Spółką z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Stabłowickiej 147-149, kod pocztowy: 54-066, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000300736, nr NIP: 894-293-00-22, Regon: 020671635, PKD: 7211Z

reprezentowaną przez :

1. **Mirosława MILLERA** – Prezesa Zarządu,
2. **Sławomira SZAFERTA** – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej **DZIERŻAWCĄ**

Z uwagi na fakt, iż Gmina Wrocław uwzględni wystąpienie Wrocławskiego Centrum Badań EIT+ Spółki z o.o. o oddanie w odpłatne wieloletnie użytkowanie części nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 1/7 i nr 1/6, AM 30, obręb Pracze Odrzańskie, o łącznej pow. 42300 m^2 i rozpoczęta została właściwa procedura zgodna z obowiązującymi przepisami, do czasu zawarcia umowy użytkowania strony postanawiają zawrzeć umowę dzierżawy ww. nieruchomości o następującej treści:

§ 1

WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanych położonych we Wrocławiu przy ul. Stabłowickiej 147-149, o łącznej powierzchni 18,8107 ha, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 1/7 (KW WR1K/00041609/8) i nr 1/6 (KW 92561), AM 30, obręb Pracze Odrzańskie, z tym że działka nr 1/6 jest mieniem Gminy Wrocław wykonującej zadania powiatu jako miasto na prawach powiatu.

§ 2

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** oddaje, a **DZIERŻAWCA** bierze etapami w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1 na czas oznaczony do ustanowienia użytkowania, nie dłużej niż na 3 lata, od daty podpisania umowy dzierżawy, wg granic oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2.
2. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy – jako załączniki graficzne nr 1 i 2 oraz załącznik nr 3 - „Studium Wykonalności DolBioMat".
3. I etap – pomieszczenia w obiekcie szkolnym przy ul. Stabłowickiej 147/149, budynek nr 9 (jedna kondygnacja – 1 piętro), o pow. 1251.45 m^2 – w dacie podpisania umowy **DZIERŻAWCA** jest w posiadaniu przedmiotu dzierżawy, zgodnie z umową użyczenia nr 1/2009 z dnia 14.01.2009 r.
   Pozostałe z przedmiotów dzierżawy będą przekazywane protokołem zdawczo-odbiorczym, przez sprawującego funkcję zarządczą, którym w dniu podpisania umowy jest Zespół Szkół nr 2, według terminów:
   II etap – załącznik graficzny nr 1 - budynki nr 7 i 1 wraz z gruntem przyległym o łącznej powierzchni 16920 m^2 – do 28 lutego 2010 r.,
   III etap – załącznik graficzny nr 2 - budynek nr 9 i 10 oraz obiekty oznaczone numerami 11, 12, 14, 15, 27 i 29 wraz z gruntem przyległym o łącznej powierzchni 25380 m^2 - w sumie powierzchnia 42300 m^2 – do 31 marca 2010 r.
4. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się ponosić wszelkie obciążenia związane z korzystaniem z przekazanej nieruchomości:
   - dla I etapu w dacie podpisania umowy, przy czym należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych, będą płatne miesięcznie wg. faktury wystawionej przez Zespół Szkół nr 2, na konto BZ WBK I / O/Wrocław nr 5110 9023 9800 00000 10464 4592,
   - dla II etapu od daty podpisania protokołów zdawczo odbiorczych, o których mowa w ust.3 przy czym należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych, będą płatne

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT NIERUCHOMOŚCI
WYDZIAŁ MIENIA KOMUNALNEGO
I SKARBU PAŃSTWA
51-163 Wrocław, ul. M. Kromera 44
tel. 071 777 92 02, fax 071 777 92 16

miesięcznie wg. faktury wystawionej przez Zespół Szkół nr 2, na konto BZ WBK I O/Wrocław nr 5110 9023 9800 00000 10464 4592,

- dla III etapu od daty podpisania protokołów zdawczo odbiorczych, o których mowa w ust.3 oraz zgodnie z § 12 umowy.

5. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że do chwili oddania nieruchomości w dzierżawę, zgodnie z § 2 ust.3, lokale mieszkalne zostaną opróżnione.
6. Strony uzgadniają, że w przypadku, gdy lokale mieszkalne nie zostaną opróżnione w terminie o którym mowa w § 2 ust.3 to strony ustalą nowy termin przekazania części budynku z zajmowanymi lokalami mieszkalnymi, po ich opróżnieniu, aneksem do niniejszej umowy.
   Do czasu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wydającego część budynku z lokalami mieszkalnymi, po ich opróżnieniu, funkcję zarządczą wobec nich będzie nadal sprawował Zespół Szkół nr 2.

§ 3

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do korzystania z wydzierżawionej nieruchomości na cele związane z prowadzeniem projektu pod nazwą: Dolnośląskie Centrum Materiałów i Biomateriałów „DolBioMat", zgodnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kampusu Pracze Odrzańskie we Wrocławiu (uchwała nr XXV/915/08 Rady Miejskiej Wrocławia z 16 października 2008 r.) oraz z projektem „Studium Wykonalności DolBioMat" – załącznik nr 3.
2. **DZIERŻAWCA** wykona wszelkie inwestycje zmierzające do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele opisane w ust. 1 własnym staraniem i na własny koszt.

§ 4

DZIERŻAWCA oświadcza, że będzie czerpał pożytki z przedmiotów dzierżawy, w tym z obiektów budowlanych, od dnia podpisania protokołów zdawczo-odbiorczych wydających nieruchomości w poszczególnych etapach, o których mowa w § 2.

§ 5

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do wykorzystywania przedmiotu umowy jedynie na cele wskazane w § 3 umowy. Wszelkie zmiany dotyczące sposobu wykorzystania nieruchomości wymagają pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJACEGO.**
2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zezwala **DZIERŻAWCY** na rozpoczęcie prac modernizacyjno-adaptacyjnych w obiektach zlokalizowanych na gruntach opisanych w § 2 ust. 3, po podpisaniu protokołów zdawczo-odbiorczych, w celu ich dostosowania do rodzaju działalności określonej w § 3, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną, bez konieczności dokonywania dodatkowych uzgodnień z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**.
3. **DZIERŻAWCA** oświadcza, że na gruntach opisanych w § 2 ust. 3 umowy w okresie wymienionym w § 2 ust. 1 nie będzie wznosić budynków i budowli, a także urządzeń budowlanych, z wyłączeniem obiektów i budynków zawartych w załączniku nr 3 – „Studium Wykonalności DolBioMat".
4. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do uzyskania na swój koszt i ryzyko wszelkich uzgodnień oraz pozwoleń, certyfikatów bezpieczeństwa i odbiorów technicznych wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z prowadzoną inwestycją oraz działalnością opisaną w § 3.
5. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że niniejsza umowa stanowi dla **DZIERŻAWCY** tytuł do dysponowania nieruchomościami opisanymi w § 2 ust. 3 na cele budowlane, polegające na dostosowaniu nieruchomości do prowadzenia działalności określonej w § 3, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa oraz, że **DZIERŻAWCA** upoważniony jest do przekazywania gruntów wykonawcom prac budowlanych z tym, że koniecznym jest sporządzanie w każdym przypadku pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, przed rozpoczęciem prac jak i po ich zakończeniu.

§ 6

1. Stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości opisane w § 2 strony zgodnie ustaliły następująco: za 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku 2,00 zł netto, za 1 m^2 gruntu 0,50 zł netto i uzgodniły wysokość czynszu dzierżawnego, który będzie płatny następująco:
   - od dnia podpisania umowy dzierżawy do dnia wydania nieruchomości w etapie II czynsz dzierżawny wynosić będzie **2502,90 zł netto + VAT** (słownie złotych: dwa tysiące pięćset dwa i dziewięćdziesiąt groszy) miesięcznie,

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT NIERUCHOMOŚCI I EKSPLOATACJI
WYDZIAŁ MIENIA KOMUNALNEGO
51-163 Wrocław
tel. 071 777 92 75

- od dnia wydania nieruchomości w II etapie do dnia wydania nieruchomości w etapie III czynsz dzierżawny wynosić będzie **20724,90 zł netto + VAT** (słownie złotych: dwadzieścia tysięcy siedemset dwadzieścia cztery i dziewięćdziesiąt gr.) miesięcznie,
- od dnia wydania nieruchomości w III etapie czynsz dzierżawny wynosić będzie **46684,00 zł netto + VAT** (słownie złotych: czterdzieści sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) miesięcznie.

2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo waloryzacji czynszu nie częściej niż co pól roku najwyżej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
   Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała formy aneksu do umowy.
   DZIERŻAWCA będzie zobowiązany do uiszczania czynszu w nowej wysokości po pisemnym zawiadomieniu **DZIERŻAWCY** o nowej wysokości czynszu, przy czym nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od miesiąca następnego po otrzymaniu zawiadomienia.
3. **DZIERŻAWCA** obowiązany jest wpłacać czynsz z podatkiem VAT do dnia 20 każdego miesiąca na konto Gminy Wrocław: Bank Zachodni WBK S.A. 1 O/Wrocław nr 41 10902398 0000000608003283, przy czym czynsz płatny będzie od daty protokolarnego wydania nieruchomości będącej przedmiotem umowy.
4. **DZIERŻAWCA** upoważnia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** do wystawiania faktur **VAT** bez podpisu **DZIERŻAWCY.**
5. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu **DZIERŻAWCA** zapłaci odsetki ustawowe.

§ 7

DZIERŻAWCA zobowiązany jest, po podpisaniu protokołów zdawczo-odbiorczych, do ponoszenia świadczeń dodatkowych związanych z wydanym przedmiotem dzierżawy, to jest do złożenia deklaracji podatkowej i uiszczania podatku od nieruchomości, w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów oraz ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.

§ 8

Strony przewidują, że w przypadku istotnej zmiany warunków powodujących, że wykonanie niniejszej umowy połączone byłoby z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidziały przy zawarciu umowy, strony podejmą negocjacje w celu zmiany warunków umowy.

§ 9

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** może rozwiązać umowę, przed upływem okresu na który została zawarta, w przypadku:
   1) zalegania przez **DZIERŻAWCĘ** z opłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności,
   2) dokonania przez **DZIERŻAWCĘ** zmian w ustalonym wyżej sposobie wykorzystywania gruntu,
   3) odstąpienia przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy innym osobom, bez uprzedniej pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, z wyłączeniem udostępniania nieruchomości wykonawcom zleconych prac, zgodnie z § 5 ust. 5.
   4) dokonania przez **DZIERŻAWCĘ** bez zawarcia odrębnego pisemnego porozumienia na wydzierżawionym gruncie nakładów, w tym polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych i budowli, a także urządzeń budowlanych określonych w prawie budowlanym, innych niż wynikające z treści § 3 oraz nie zastosowania się do zapisu § 5.

§ 10

1. Po zakończeniu dzierżawy, **DZIERŻAWCA** zobowiązany będzie wydać **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przedmiot dzierżawy w terminie ustalonym przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, w stanie uzgodnionym z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM** wynikającym z zapisu art. 676 k.c., jeżeli strony nie postanowią o przedłużeniu terminu umowy dzierżawy lub o zmianie tytułu do nieruchomości ustanowionego na rzecz Wrocławskiego Centrum Badań EIT + Spółki z o.o.
2. Za opóźnienie w wydaniu, jak opisano w ust. 1, przedmiotu umowy, **DZIERŻAWCA** obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
DEPARTAMENT NIERUCHOMOŚCI I EKSPLOATACJI
WYDZIAŁ MIENIA KOMUNALNEGO I SKARBU PAŃSTWA
51-163 Wrocław, ul. M. Kromera 43
tel. 071 777 92 02, fax 071 777 05 74

3. Poniesione przez **DZIERŻAWCĘ** nakłady inwestycyjne, w zakresie wynikającym z umowy lub odrębnych uzgodnień z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**, zostaną rozliczone według ich aktualnej wartości rynkowej na dzień wydania przedmiotu dzierżawy, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem normalnego stopnia ich zużycia.

§ 11

1. **DZIERŻAWCA** jest zobowiązany do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i utrzymywania ich w należytym stanie technicznym i porządkowym.
2. **DZIERŻAWCA**, zarówno podczas prowadzenia prac budowlanych i inwestycyjnych jak i po ich zakończeniu, zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przeciwpożarowych i bhp, do ochrony mienia i ponoszenia kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk.
   Obowiązkiem **DZIERŻAWCY** jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień.
3. **DZIERŻAWCA** ponosić będzie pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z tytułu korzystania z nieruchomości i obsługi przedmiotu umowy tak wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, jak i osób trzecich.

§ 12

DZIERŻAWCA zobowiązuje się do zawarcia odrębnych umów na dostawę mediów, w tym: energii elektrycznej, wody, wywóz śmieci i nieczystości, oraz utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku i czystości.

§ 13

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Umowa niniejsza wygasa po upływie czasu jej trwania i jej termin milcząco nie może być przedłużony.

§ 14

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z wyjątkiem powiadomienia o zmianie wysokości czynszu, o jakim mowa w § 6 ust. 2 umowy.

§ 15

DZIERŻAWCA zobowiązuje się informować o zmianach swojego adresu do doręczeń pod rygorem tego, że wszelkie oświadczenia woli, składane przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** w związku z realizacją umowy wysyłane będą na adres **DZIERŻAWCY** wskazany na wstępie umowy ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze negocjacji, a jeśli to nie da rezultatu, rozstrzygać je będzie właściwy sąd powszechny.

§ 18

Umowa niniejsza została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje **DZIERŻAWCA**, jeden podmiot sprawujący funkcję **ZARZĄDCZĄ** i dwa **WYDZIERŻAWIAJĄCY.**

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

PREZES ZARZĄDU
prof. dr hab. inż. Mirosław Miller

DZIERŻAWCA:

WICEPREZES ZARZĄDU
dr hab. Sławomir Szafert

Wydział Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa Urzędu Miejskiego Wrocławia na podstawie przepisów prawa przetwarza dane osobowe w zbiorze „Dzierżawcy".
Jednocześnie informuję, że na podstawie art. 32 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 ze zm.) każda osoba, której dane osobowe są przetwarzane ma prawo kontroli ich przetwarzania, a w szczególności prawo do wglądu, ich uaktualniania, uzupełniania i sprostowania.

Administrator Danych Osobowych w Urzędzie Miejskim Wrocławia