

## UMOWA DZIERŻAWY

dalej zwana „Umową” zawarta w dniu ..... 2016 r. w Żołyni, pomiędzy:

1. Gminą Żołynia, z siedzibą w Żołyni, ul. Rynek 22, 37-110 Żołynia, NIP 8151633492, REGON 690581844, reprezentowaną przez Wójta Pana Andrzeja Benedyka przy kontrasygnacie Skarbnika Pani Anny Kostyńskiej, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”  
a
2. Gminnym Ośrodkiem Kultury w Żołyni, ul. Smolarska 1, 37-110 Żołynia, reprezentowaną przez Dyrektora Panią Magdalenę Kątnik-Kowalską, zwanym dalej „Dzierżawcą”

obie zwane dalej łącznie „Stronami”.

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest budynek Gminnego Ośrodka Kultury w Brzózce Stadnickiej, zwany dalej: „Przedmiotem Umowy”.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do oddania Dzierżawcy Przedmiotu Umowy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca do zapłaty umówionego czynszu.

### § 2

#### Zapewnienia i oświadczenia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem Przedmiotu Umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest stroną umowy o przyznanie pomocy zawartej z Samorządem Województwa Podkarpackiego nr 00106-6922-UM0900121/10 z dnia 5 maja 2011 r. wraz z aneksami; aneks nr 1 z dnia 16.11.2012r., aneks nr 2 z dnia 18.07.2013r., aneks nr 3 z dnia 25.03.2014r.
3. Wydierżawiający oświadcza, że posiada pisemną zgodę Samorządu Województwa podkarpackiego na przyjęcie zobowiązań z umowy wymienionej w pkt 2 przez Dzierżawcę.
4. Wydierżawiający zapewnia, że w momencie zawarcia Umowy Przedmiot Umowy znajduje się w należytym stanie technicznym umożliwiającym korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem.
5. Wydierżawiający zapewnia, że Przedmiot Umowy jest wolny od obciążeń natury prawnej, uniemożliwiających zawarcie Umowy, w szczególności nie jest obciążony prawami osób trzecich.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się do wyznaczenia pracownika Wydierżawiającego odpowiedzialnego za kontakty z Dzierżawcą, który będzie pozostawał w gotowości do konsultacji w zakresie obsługi Przedmiotu Umowy i wykonywania postanowień Umowy.
7. Wydierżawiający uprawnia Dzierżawcę do realizacji roszczeń z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi dotyczących Przedmiotu Umowy i powiadomi o tym odpowiednie osoby trzecie, a w razie konieczności dołoży należytych starań celem uzyskania ich zgody.

### § 3

#### Zapewnienia i oświadczenia Dzierżawcy oraz Wydzierżawiającego

1. Dzierżawca przejmuje wszelkie zobowiązania wynikające z umowy nr 00106-6922-UM0900121/10 z dnia 5 maja 2011 r. wraz z aneksami; aneks nr 1 z dnia 16.11.2012r., aneks nr 2 z dnia 18.07.2013r., aneks nr 3 z dnia 25.03.2014r.
2. Dzierżawca oświadcza, że znana jest mu treść umowy, o której mowa w pkt 1.
3. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot Umowy pozostaje w jego władaniu i znany jest mu stan prawny i faktyczny Przedmiotu Umowy, który akceptuje.
4. Dzierżawca oświadcza, że będzie wykonywać swoje prawa wynikające z Umowy zgodnie z wymogami prawa, Umowy oraz zasadami prawidłowej gospodarki.
5. Dzierżawca zobowiązuje się, w szczególności do:
  - a) ponoszenia wszelkich nakładów koniecznych oraz bieżących kosztów utrzymania Przedmiotu Umowy, a także innych kosztów związanych z jego eksploatacją,
  - b) technicznej obsługi Przedmiotu Umowy,
  - c) zachowania warunków gwarancji dla urządzeń stanowiących Przedmiot Umowy,
  - d) opracowywania wniosków dotyczących funkcjonowania Przedmiotu Umowy oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu stanowiska w tym zakresie,
  - e) udziału w spotkaniach i rokowaniach prowadzonych w sprawach związanych z Przedmiotem Umowy,
  - f) ponoszenia wszystkich ciężarów związanych z posiadaniem Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności uiszczania podatków, opłat i innych wydatków,
  - g) niezwłocznego zawiadomienia Wydzierżawiającego w przypadku, gdy osoba trzecia dochodzi wobec Dzierżawcy roszczeń związanych z Przedmiotem Umowy.
6. Dzierżawca jest uprawniony, w szczególności do reprezentowania Wydzierżawiającego przed wszystkimi organami i urzędami lub innymi instytucjami w sprawach dotyczących Przedmiotu Umowy, w także wobec osób udzielających Wydzierżawiającemu gwarancji na urządzenia wchodzące do Przedmiotu Umowy.
7. Dzierżawca oświadcza, że bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oraz bez odpowiedniej zgody Samorządu Województwa nie będzie Przedmiotu Umowy poddzierżawiać lub podnajmować.
8. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że sposób używania Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę oraz przez jakąkolwiek osobę trzecią będzie każdorazowo uzgadniane z Wydzierżawiającym.
9. Wydzierżawiający zobowiązuje się, w szczególności do ubezpieczenia Przedmiotu Umowy od następstw nieszczęśliwych zdarzeń.
10. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań określonych w umowie, o której mowa w pkt 1 Dzierżawca złoży weksel niezupełny (in blanco) wraz z deklaracją wekslową sporządzoną na formularzu przekazanych przez Samorząd Województwa.

#### § 4

##### Wynagrodzenie

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotu Umowy strony ustalają czynsz dzierżawny w wysokości **300,00 zł netto** (słownie: trzysta złotych) za każdy miesiąc płatny z dołu.
2. W przypadku, gdyby czynsz dzierżawy obejmował okres krótszy niż pełen miesiąc kwotę czynszu za dany okres ustala się dzieląc kwotę miesięcznego czynszu dzierżawnego przez 30 i mnożąc przez odpowiednią liczbę dni, w jakich Przedmiot Umowy był dzierżawiony.
3. Do kwoty czynszu dolicza się kwotę podatku od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Płatności Dzierżawca dokonuje na rachunek bankowy Wydierżawiającego: nr rachunku ..... w terminie 7 dni od dnia wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT.
5. Faktura VAT winna być wystawiona każdorazowo w ciągu 7 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego, a gdyby Umowa uległa rozwiązaniu lub wygaśnięciu w trakcie okresu rozliczeniowego w ciągu 7 dni od tego zdarzenia.
6. Za dzień zapłaty będzie uważany dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
7. Do kwoty pierwszego czynszu zostanie doliczona kwota z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę. Kwota ta zostanie obliczona zgodnie ze wskazaniami z pkt 1 oraz 2.

#### § 5

##### Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 7 lat, tj. od dnia ..... 2016 roku do dnia .....2023 roku.
2. Umowa potwierdza wszelkie wcześniejsze ustne ustalenia Stron.

#### § 6

##### Rozwiązanie Umowy

1. Wydierżawiającemu przysługuje z ważnych przyczyn prawo rozwiązania Umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca wypowiedzenia, w tym w przypadku:
  - a. uzyskania informacji o niewypłacalności Dzierżawcy,
  - b. bezzasadnej odmowy przez Dzierżawcę przeprowadzenia odpowiednich napraw, modernizacji lub konserwacji Przedmiotu Umowy.
2. **Rozwiązanie umowy i przeniesienie posiadania dóbr objętych operacją z powrotem na Wydierżawiającego – Gminę może nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządu Województwa Podkarpackiego. Rozwiązanie umowy bez wymaganej zgody powoduje rygory określone przepisami prawa i umową o przyznanie pomocy.**
3. Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego i zawinionego naruszenia przez Wydierżawiającego postanowień niniejszej Umowy w sposób uniemożliwiający Dzierżawcy korzystanie z Przedmiotu Umowy,

jeżeli takie naruszenia nie będą usunięte w terminie 30 dni od momentu pisemnego wezwania Wyzierżawiającego przez Dzierżawcę do usunięcia takich naruszeń oraz ich skutków.

4. Wypowiedzenie oraz oświadczenie o rozwiązaniu Umowy powinno zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku rozwiązania Umowy art. 707 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.
6. W ostatnim dniu obowiązywania Umowy Dzierżawca jest obowiązany do zwrotu Przedmiotu Umowy bez szkód wykraczających poza normalne zużycie odpowiadające celowi dzierżawy, w stanie gotowym do natychmiastowego podjęcia Działalności Gospodarczej.

## § 7

### Inne postanowienia

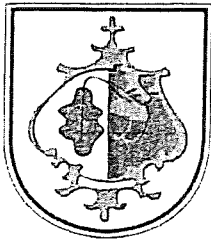
1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana lub uzupełnienie niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Tytuły zostały użyte w Umowie wyłącznie dla celów porządkowych i nie mają wpływu na jej interpretację.
4. Wszelkie spory związane z wykonywaniem Umowy będą rozwiązywane w sposób polubowny w drodze negocjacji Stron. W przypadku nierozwiązania sporu w drodze polubownej zostanie on przekazany do rozpatrzenia przez sąd miejscowo właściwy dla Wyzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....



## URZĄD GMINY w ŻOŁŃCI

*ul. Rynek 22, 37-110 Żółńca*

*tel. 17 22 43 018, faks 17 22 43 476*

*urząd@zółńca.pl, [www.zółńca.pl](http://www.zółńca.pl)*

KS.3021.38.2016

Żółńca, dnia 9 luty 2016r.

Urząd Marszałkowski  
Województwa Podkarpackiego  
Departament Programów Rozwoju  
Obszarów Wiejskich  
al. Ł. Cieplińskiego 4

### ZAŚWIADCZENIE

Niniejszym zaświadczam, iż Pani Magdalena Kątnik – Kowalska, legitymująca się dowodem osobistym seria ... i wydanym przez ... dnia 7.09.2007r. pełni funkcję Dyrektora Gminnego Ośrodka Kultury w Żółńci.

## Obliczenie wartości bieżącej netto

Tabela A. PLANOWANE WPŁYWY I KOSZTY EKSPLOATACYJNE PO ZREALIZOWANIU OPERACJI (w cenach stałych)												
Pozycja	Rok											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Wielkość produkcji sprzedanej (ilość jednostek)	1	0	0	12	12	12	12	12	12	12	12	12
2. Stawka jednostkowa za usługę (w złotych/ jednostkę)	120684,00	0	0	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
A. Przychody z działalności (1x2)	120 684			3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
3. Materiały	1 860	1 880	2 000	2 040	2 100	2 200	2 220	2 240	2 260	2 280	2 300	2 320
4. Energia	10 500	10 700	10 900	11 100	11 350	11 650	11 800	12 000	12 200	12 400	12 600	12 800
5. Usługi zewnętrzne	2 900	2 950	3 000	3 060	3 120	3 180	3 240	3 300	3 360	3 420	3 480	3 540
6. Wynagrodzenia	28 000	28 500	29 000	29 500	30 000	30 500	31 000	31 500	32 000	32 500	33 000	33 500
7. Narzuty na wynagrodzenia	5 750	5 800	5 900	6 000	6 100	6 200	6 300	6 400	6 500	6 600	6 700	6 800
8. Amortyzacja												
9. Inne koszty operacyjne (bez uwzględnienia kosztów finansowych)												
B. Koszty operacyjne (3+4+5+6+7+8+9)	49 010	49 830	50 800	51 800	52 910	54 090	55 060	56 030	57 000	58 000	59 000	60 000
C. Generowany dochód [A-B]	120 684	-49 010	-49 830	-48 200	-49 310	-50 490	-51 460	-52 430	-53 400	-54 370	-55 340	-56 310
D. Inwestycje w środkach trwałych	120 684											
E. Inwestycje w środkach obrotowych												
F. Razem nakłady inwestycyjne [D+E]	120 684											

Uwaga: rok "0" jest rokiem zakończenia operacji.

Tabela B. ZDYSKONTOWANY WOLNY STRUMIEN PIENIĘŻNY [w zł]												
Pozycja	Rok*											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Generowany dochód (poz. C z tabeli A)	120 684	-49 010	-49 830	-47 200	-49 310	-50 490	-51 460	-52 430	-53 400	-54 370	-55 340	-56 310
II. Amortyzacja (pozycja B z tabeli A)												
III. Nakłady inwestycyjne ogółem (poz. F z tabeli A)	120 684											
IV. Przepływy pieniężne netto (PPN) = [I+II - III]		-49 010	-49 830	-47 200	-49 310	-50 490	-51 460	-52 430	-53 400	-54 370	-55 340	-56 310
V. Wartość końcowa rezydualna (WR)**												
VI. Współczynnik dyskonta (r)***	1	0,9476	0,8979	0,8509	0,8063	0,7640	0,7240	0,6861	0,6506	0,6166	0,5841	0,5530
VII. PPN zdyskontowane = [(IV+V) x VI]		-46441,8	-44744,4	-40161,9	-38863,6	-37675,2	-36555,2	-35455,2	-34355,2	-33255,2	-32155,2	-31055,2
VIII. NPV (suma zdyskontowanych PPN) = [suma wartości z wiersza VII]												
IX. Wartość NPV w stosunku do wartości przedsięwzięcia =(VIII/suma III)****												

\* rok "0" - rok, w którym realizowana jest operacja, rok "1" pierwszy rok po zakończeniu operacji

\*\* dla roku "7" - PPN są powiększone o wartość końcową / rezydualną (WR):

wartość końcowa/rezydualna (WR) jest obliczana według następującego wzoru  $WR = PPN_7 / r$ , gdzie:PPN<sub>7</sub> - Przepływy pieniężne netto w ostatnim (siódmym) roku prognozy (pozycja IV tabeli, kolumna dla roku "7")

r - współczynnik dyskonta w ostatnim (siódmym) roku prognozy (pozycja VI tabeli, kolumna dla roku "7")

\*\*\* Współczynnik obliczony dla stopy dyskonta:

\*\*\*\* a) kiedy NPV (wiersz IX tabeli) jest mniejszy niż 25% nakładów inwestycyjnych całości operacji - operacja nie generuje znaczących dochodów netto,

b) kiedy NPV (wiersz IX tabeli) jest równy lub większy niż 25% nakładów inwestycyjnych całości operacji - operacja generuje znaczny dochód netto.

PROW\_313/4/z

wynik:

operacja nie generuje dochodu netto

01.02.2016r.

data

(pieczęć i podpis osoby reprezentującej)

Wnioskodawcę/pelnomocnika