

PROTOKÓŁ UZGODNIENÍ

w sprawie warunków ustanowienia użytkowania na nieruchomości

Sporządzony dnia 29 stycznia 2021 r. w Świnoujściu, na podstawie art. 252 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) oraz art. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 1990 ze zm.) oraz mając na uwadze treść uchwały Rady Miasta Świnoujście nr XLII/341/2021 z 28 stycznia 2021 r.

pomiędzy:

Miastem Świnoujście, z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście, reprezentowanym przez Pana Janusza Żmurkiewicza, Prezydenta Miasta Świnoujście, zwane dalej „**Miastem**”,

a

TBS Lokum sp. z o.o. (dawniej ZGM sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu), ul. Stanisława Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000851315, o kapitale zakładowym w wysokości 274 365 500,00 zł, REGON: 386684858, NIP: 855-160-06-39, reprezentowaną przez Panią Jolantę Kraszewską-Jurkowską - Prezesa Zarządu, zwaną dalej „**Spółką**”,

dalej łącznie zwani „**Stronami**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Prezydent oświadcza, że Miasto Świnoujście jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie ewidencyjnym 0006 przy ul. Dąbrowskiego 4, oznaczonej numerami działek 456 o pow. 0,2896 ha, 457 o pow. 0,0784 ha, 458 o pow. 0,0333 ha, 459 o pow. 0,0155 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00006045/4, dalej zwana „**Nieruchomością**”.
2. Wartość Nieruchomości, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 października 2020 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę Bogdana Malika, wynosi **15.855.909,00 zł**, w tym:
 - a) 3.723.524,00 zł - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej,
 - b) 11.800.000,00 zł - wartość odtworzeniowa części składowych gruntu budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia łącznego obiektu,
 - c) 332.385,00 zł - wartość odtworzeniowa naniesień części składowych gruntu dz. 457, 458, 459.

§ 2

1. Miasto ustanawia na rzecz Spółki odpłatne użytkowanie Nieruchomości na okres 10 lat, począwszy od dnia wejścia w życie umowy użytkowania w formie aktu notarialnego.
2. Kwota rocznego wynagrodzenia za ustanowione prawo użytkowania będzie wynosić 47.568,00 zł netto, miesięczna kwota wynagrodzenia wynosi 3.964,00 zł netto i zostanie

powiększona o podatek VAT w stawce 23%. Kwota rocznego wynagrodzenia odpowiada 0,3% wartości Nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia prawa użytkowania.

3. Strony zgodnie oświadczają, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu (przed przekształceniem go w Spółkę) był trwałym zarządcą Nieruchomości i wynajmował ją podmiotom trzecim na cele związane z działalnością leczniczą i opiekuńczą (zastosowana stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu wynosiła wówczas 0,3% ceny). Nieruchomość przeznaczona jest w celu kontynuowania na niej dotychczasowej działalności.
4. Termin zapłaty wynagrodzenia przez biorącego w użytkowanie – do 10 dnia następnego miesiąca.

§ 3

Wykonanie użytkowania będzie polegało na prawie do używania i pobierania pożytków przez Spółkę z Nieruchomości w następującym zakresie:

- a) korzystania z Nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
- b) rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na Nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- c) oddania Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który zostało ustanowione użytkowanie.

§ 4

Spółka zobowiąże się w ramach umowy użytkowania do:

- a) używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, utrzymywania w należyтым stanie technicznym i estetycznym na swój koszt, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- b) ponoszenia wszelkich wydatków, opłat, ciężarów, danin publicznych i należności związanych z Nieruchomością, np. CO, wywóz śmieci i nieczystości, energia elektryczna i inne media, koszty napraw i konserwacji (umowy o dostarczanie mediów i inne świadczenia zostaną zawarte przez Spółkę we własnym zakresie);
- c) ponoszenia pełnej odpowiedzialności wobec osób trzecich oraz Gminy za wszelkie zaistniałe zdarzenia na Nieruchomości oraz szkody i następstwa wypadków;
- d) zawarcia w stosunku do Nieruchomości umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia od innych ryzyk, w szczególności pożaru, katastrof budowlanych, zalań;
- e) zapewnienia na Nieruchomości spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających m.in. z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz innych obowiązujących aktów prawnych, a także dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną, nadto do utrzymania i konserwacji systemu ochrony przeciwpożarowej znajdującej się w budynku;

§ 5

Spółka oświadcza, że nie będzie jej przysługiwać zwrot nakładów poczynionych na Nieruchomości, które to nakłady, jeżeli zostaną poniesione przez Spółkę, zostaną zatrzymane przez Gminę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy użytkowania bez obowiązku zapłaty ich równowartości.

§ 6

Spółka oświadcza, że stan techniczny i prawny nieruchomości jest jej znany i nie będzie z tego tytułu wnosić roszczeń wobec Gminy.

§ 7

Umowa o ustanowieniu użytkowania może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym terminie.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Termin zawarcia umowy notarialnej ustala się na dzień 01 lutego 2021 r. o godz. 12.00 w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu przy ul. Plac Słowiański 3.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej i opłat sądowych ponosi Spółka.

§ 10

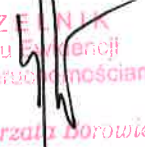
Niniejszy protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony oraz jeden dla Notariusza.

SPÓŁKA

MIASTO

PREZYDENT MIASTA

mgr inż. Janusz Żmurkiewicz

NACZELNIK
Wydziału Finansji
i Obrotu Nieruchomościami

mgr Małgorzata Borowiec

Z-ca NACZELNIKA
Wydziału Ewidencji
i Obrotu Nieruchomościami

mgr Joanna Bońkowska

Agnieszka Jagiello

RADCA PRAWNY

