**Załącznik do Zarządzenia Nr 353/2021 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 11 czerwca 2021r.**

**PROTOKÓŁ UZGODNIEŃ**

**w sprawie warunków ustanowienia użytkowania na nieruchomości**

Sporządzony dnia ……….. 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.)

pomiędzy:

**Gminą Miasto Świnoujście,** z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście, reprezentowaną przez Zastępcę Prezydenta Miasta Świnoujście Panią Barbarę Michalską, działającą na podstawie upoważnienia z dnia 4 marca 2021 WO-KP.0052.52.2021, zwaną dalej **„Miastem”**,

a

**Zakładem Pielęgnacyjno-Opiekuńczym FREGATA w Świnoujściu** **sp. z o.o.**, siedzibą przyul. Żeromskiego 21, 72-600 Świnoujście, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000896149, o kapitale zakładowym w wysokości 1.040.000,00 zł, REGON: 812012078, NIP: 855-160-19-17, reprezentowanym przez Panią Annę Szablewską **-** Prezesa Zarządu, zwanym dalej **„Spółką"**,

dalej łącznie zwani **„Stronami”**.

Mając na uwadze postanowienia §5 Aktu Założycielskiego Zakładu Pielęgnacyjno-Opiekuńczego FREGATA w Świnoujściu sp. z o.o. oraz treść uchwały Rady Miasta Świnoujście nr XLVII/380/2021 z dnia 27 maja 2021 r., strony ustalają co następuje:

**§ 1**

1. Miasto oświadcza jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie ewidencyjnym 0005 przy ul. Bydgoskiej 14, oznaczonej numerem działki 243/26 o pow.1,2218 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00052570/0, dalej zwanej „**Nieruchomością**”.
2. Wartość Nieruchomości wynosi 43.128.854,04 zł, w tym:
3. 10.769.000, 00zł - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 20 stycznia 2021 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę Bogdana Malika,
4. 32.359.854,04 zł– wartość budynków i budowli znajdujących się na nieruchomości oznaczonej numerem działki 243/26, obręb 0005, tj.:

-agregat prądotwórczy spalinowy wolnostojący o mocy 200Kva/160/Kw – *147.290,23 zł*

-budynek wolnostojący o 2 użytkowych kondygnacjach naziemnych o pow. 2.843,43 m², pow. całkowitej 6.118,93 m² , pow. użytkowej 4.921,89 m², kubatura brutto 25.475,00 m³ (bez wyposażenia) – *28.109.707,26 zł*,

-zagospodarowanie terenu o łącznej wartości *1.595.273,73 z*ł w tym: miejsce postojowe dla samochodów osobowych - 609,80 m²; jezdnie i place manewrowe-1.306,44 m²; trawniki; zieleń; ogrodzenie działki o wysokości 1,2 m z przęsłami z profili – 454 mb, ogrodzenie agregatu prądotwórczego i trafostacji o wysokości 1,2m z przęsłami z profili - 281,25mb, wraz z bramami przesuwanymi - szt.2 i furtkami jednoskrzydłowymi - szt.2 (koszt 190.651,20 zł); ławki parkowe aluminiowe z siedziskiem drewnianym – szt.20x4.702,12 zł=94.042,40 zł; stojaki rowerowe z poprzeczką – 8szt.x302,56 zł=2.420,48 zł; podwyższenie terenu na scenę-1 kpl; wiata śmietnikowa - pow. zabudowy - 17,91 m² (koszt 24.000,00 zł),

- stacja transformatorowa kontenerowa 15/0,4 kV wraz z wyposażeniem, powierzchnia zabudowy – 28,87 m² - *288.982,87 zł*,

- infrastruktura techniczna o łącznej wartości *2.218.599,95 zł* w tym: linie zasilające nn; oświetlenie terenu - kable zasilające latarnie oświetleniowe + latarnie oświetleniowe kompletnie wyposażone z oprawami ze źródłem światła LED – (słupy o wys. 6m - drogi i parkingi-14 kpl., słupy o wys. 4m - ogródek rekreacyjny - 15 kpl., słupy o wys. 1,2 m – ogródek reakcyjny i wzdłuż frontu budynku -8 kp) - razem 37 szt,; przyłącze instalacji wodociągowej; przyłącze instalacji gazowej; przyłącze kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód deszczowych; przyłącze teletechniczne.

**§ 2**

1. Miasto ustanawia na rzecz Spółki, zgodnie z §5 postanowień ogólnych Aktu Założycielskiego Zakładu Pielęgnacyjno-Opiekuńczego FREGATA w Świnoujściu sp. z o.o. (Akt notarialny z dnia 3 marca 2021 roku Repertorium A numer 936/2021), nieodpłatne użytkowanie Nieruchomości na czas nieoznaczony, począwszy od dnia wejścia w życie umowy użytkowania.
2. Nieruchomość przeznaczona jest na działalność statutową Spółki, w tym udzielanie świadczeń zdrowotnych, które obejmują swoim zakresem pielęgnację, opiekę i rehabilitację pacjentów niewymagających hospitalizacji, oraz zapewnieniu im produktów leczniczych potrzebnych do kontynuacji leczenia, pomieszczeń i wyżywienia odpowiednich do stanu zdrowia, a także prowadzeniu edukacji zdrowotnej dla pacjentów i członków ich rodzin oraz przygotowaniu tych osób do samoopieki i samo pielęgnacji w warunkach domowych.

**§ 3**

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

1. korzystania z Nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
2. rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
3. 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:

1. używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, utrzymywania w należytym stanie technicznym i estetycznym na swój koszt, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
2. ponoszenia wszelkich wydatków, opłat, ciężarów, danin publicznych i należności związanych z Nieruchomością, w szczególności 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);
3. ponoszenia pełnej odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Gminy za wszelkie zaistniałe zdarzenia na Nieruchomości oraz szkody i następstwa wypadków;
4. zawarcia w stosunku do Nieruchomości umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia od innych ryzyk, w szczególności pożaru, katastrof budowlanych, zalań na kwotę 32.359.854,04 zł.;
5. 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;
6. prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz przeprowadzania przeglądów technicznych wynikających z prawa budowlanego oraz dobrej praktyki mającej na celu utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym.

**§ 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 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 ……….2021 r. o godz. …… w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu przy ul. ……………………….
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**