

PROTOKÓŁ UZGODNIENI

w sprawie warunków ustanowienia użytkowania na nieruchomości

Sporządzony dnia 20.04. 2023 r. w Świnoujściu, na podstawie art. 252 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.), art. 11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz uchwały Nr XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia

pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście, z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście, reprezentowaną przez

Panią Barbarę Michalską - Zastępcę Prezydenta Miasta Świnoujście
działająca z upoważnieniem Prezydenta Miasta Świnoujście
zwaną dalej „Miastem”,

a

„Komunikacją Autobusową” Spółką z o.o., z siedzibą przy ul. Karsiborskiej 33a, 72-600 Świnoujście, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000234039, o kapitale zakładowym w wysokości 5 062 800,00 zł, REGON: 320024091, NIP: 855-153-18-03, reprezentowaną przez Pana Rafała Łysiaka – Prezesa Zarządu, zwaną dalej „Spółką”,

dalej łącznie zwani „Stronami”.

o następującej treści:

§ 1. 1. Prezydent oświadcza, że Miasto jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie ewidencyjnym 0005 przy ul. Grunwaldzkiej 72, oznaczonej numerami działek: 29/3 o pow. 7692 m² oraz 29/5 o pow. 4823 m², dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr SZ1W/00006935/0.

2. Przedmiotem ustanowienia użytkowania jest nieruchomość o pow. 1588 m², położona przy ul. Grunwaldzkiej 72 w obrębie 0005 Świnoujście, stanowiąca część dz. nr 29/3 o pow. 1484 m² oraz część dz. nr 29/5 o pow. 104 m², zabudowana budynkiem administracyjno-biurowym (o pow. zabudowy 432 m²) oraz stalowym zadaszeniem znajdującym się nad wejściem do budynku (o pow. zabudowy 124 m²), dalej zwaną „Nieruchomością”.

3. Wartość Nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego z dnia 3 marca 2023 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę Pana Adama Korczaka, wynosi 1 589 892,00 zł, w tym:

- 1) 93 692,00 zł – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej,
- 2) 1 496 200,00 zł – wartość odtworzeniowa części składowych gruntu.

§ 2. 1. Miasto ustanawia na rzecz Spółki, odpłatne użytkowanie Nieruchomości na czas nieoznaczony, począwszy od dnia podpisania umowy o ustanowieniu użytkowania.

2. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację potrzeb powszechnych Gminy.

3. Kwota rocznego wynagrodzenia za ustanowione prawo użytkowania będzie wynosić 15 898,92 zł netto i zostanie powiększona o podatek VAT w stawce 23%. Kwota rocznego wynagrodzenia odpowiada 1% wartości Nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia prawa użytkowania.

4. Strony zgodnie oświadczają, że „Komunikacja Autobusowa” Sp. z o.o. w Świnoujściu władała na podstawie umowy użyczenia WEN.6845.37.2023.KS z dnia 1 lutego 2023 r. przedmiotową nieruchomością z przeznaczeniem na cele związane z realizacją potrzeb powszechnych Gminy. Nieruchomość oddaje się w użytkowanie w celu kontynuowania na niej dotychczasowej działalności.

5. Odstępuje się od spisania protokołu przekazania na podstawie zarządzenia Nr 68/2023 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 1 lutego 2023 r. gdyż nieruchomość jest już w posiadaniu „Komunikacji Autobusowej” Sp. z o.o.

6. Przekazanie przedmiotu użytkowania nastąpiło w dniu 1 lutego 2023 r. protokołem zdawczo-odbiorczym.

7. Termin zapłaty wynagrodzenia za ustanowione prawo użytkowania - w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok począwszy od 2024 r. na rachunek bankowy dochodów Gminy Miasto Świnoujście:

Pekao S.A. I/O. Świnoujście nr 95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.

8. W pierwszym roku użytkowania wynagrodzenie ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu użytkowania i wynosi:

15 898,92 zł + 23% VAT w wys. 3656,75 zł = 19 555,67 zł / 365 dni x ilość dni liczona od dnia ustanowienia użytkowania do końca 2023 r., tj. 13.287,14 zł.

9. W pierwszym roku użytkowania termin wniesienia opłaty wynosi 30 dni od dnia podpisania aktu notarialnego.

§ 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 należyтым 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 odpowiedzialności 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;

- 5) zapewnienia na Nieruchomości spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających m.in. z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. 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 wносить 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 28.04.2023 r. o godz. 13⁰⁰ w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu przy ul. Hojska Polskiego 16 A-G/53
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

Z UD. PREZYDENTA MIASTA
[Signature]
mgr inż. Barbara Michalska
Zastępca Prezydenta

NACZELNIK
Wydziału Ewidencji
i Geodezji Nieruchomościami
mgr Halina Borowiec

INSPEKTOR
[Signature]
mgr Kinga Mrowca