



**UCHWAŁA NR 3318/17
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
Z DNIA 13 GRUDNIA 2017r.**

W SPRAWIE:

akceptacji przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego treści umowy najmu części nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie k/Kielc z Aeroklubem Kieleckim.

NA PODSTAWIE:

art. 41, ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (tekst jednolity Dz. U. 2017, poz. 2096) a także art. 11 ust. 1 oraz art. 25c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 2147 z późn. zm.).

- Zarząd Województwa Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd Województwa Świętokrzyskiego akceptuje treść umowy najmu z Aeroklubem Kieleckim części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1102/6 o powierzchni 69,2427 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr K11L/00006817/9, stanowiącej własność Województwa Świętokrzyskiego w postaci:

- Czterech hangarów lotniczych o łącznej powierzchni 2092,46 m² (hangar drewniany o powierzchni 499,19 m², hangar drewniany o powierzchni 268,20 m², hangar murowany o powierzchni 244,10 m² oraz hangar blaszany o konstrukcji stalowej o powierzchni 1080,97 m²),
- Stacji paliw o powierzchni 0,1681 ha, w skład której wchodzi magazyn paliw i smarów o powierzchni 35,05 m², magazyn paliw o powierzchni 11,72 m², dwa dystrybutory jednopistoletowe, wiatka nad dystrybutorami, utwardzenie z kostki brukowej i betonu (pod dystrybutorami), ogrodzenie z siatki w ramach o długości ok. 160 m oraz dwa zbiorniki paliwa dwupłaszczowe, podziemne o pojemności 50 000 litrów oraz 20 000 litrów.

§ 2

Projekt umowy najmu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Marszałkowi Województwa.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEMARSZAŁEK

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

JAN MAĆKOWIAK

Umowa najmu WZT.....2017

Zawarta w dniu grudnia 2017 r. w Kielcach pomiędzy :

Województwem Świętokrzyskim, z siedzibą w Kielcach, przy al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, NIP: 959-15-06-120, reprezentowanym przez:

1. **Adama Jarubasa** – Marszałka Województwa Świętokrzyskiego,
2. **Jana Maćkowiaka** – Wicemarszałka Województwa Świętokrzyskiego,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”

działającym na podstawie uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego nr **XXXVIII/557/17** z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie oddania w najem Aeroklubowi Kieleckiemu, w trybie bezprzetargowym, na okres 5 lat, część nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1102/6 o powierzchni 69,2427 ha, ujawnionej w księdze wieczystej nr KIIL/00006817/9, stanowiącej własność Województwa Świętokrzyskiego.

a **Aeroklubem Kieleckim** z siedzibą w Masłowie Pierwszym przy ul. Jana Pawła II 9, 26-001 Masłów NIP 657-204-63-668, KRS 00000154102, reprezentowanym przez:

1. –
2. –

zwanym dalej „**Najemcą**”.

Osoby reprezentujące Strony zgodnie oświadczają, że w dniu zawarcia umowy są umocowane do zaciągania zobowiązań wynikających z jej zawarcia i niniejszym zawierają umowę o następującej treści:

I. Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Masłowie Pierwszym, gmina Masłów, w skład której wchodzi m. in. działka nr ewid. 1102/6 o powierzchni 69,2427 ha.
2. Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KIIL/00006817/9 w Sądzie Rejonowym w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część opisanej w § 1 nieruchomości gruntowej, na której znajdują się:
 - a) cztery hangary lotnicze o łącznej powierzchni 2092,46 m² tj. hangar drewniany o powierzchni 499,19 m², hangar drewniany o powierzchni 268,20 m², hangar murowany o powierzchni 244,10 m² oraz hangar blaszany o konstrukcji stalowej o powierzchni 1080,97 m²),

b) stację paliw o powierzchni 0,1681 ha, w skład której wchodzi magazyn paliw i smarów o powierzchni 35,05 m², magazyn paliw o powierzchni 11,72 m², dwa dystrybutory jednopistoletowe, wiata nad dystrybutorami, utwardzenie z kostki brukowej i betonu (pod dystrybutorami), ogrodzenie z siatki w ramach o długości ok. 160 m oraz dwa zbiorniki paliwa dwupłaszczowe, podziemne o pojemności 50 000 litrów oraz 20 000 litrów.

zwane dalej odpowiednio „Hangarami”, „Stacją paliw” lub łącznie „Przedmiotem umowy”

2. Lokalizacja nieruchomości oraz powierzchnia Przedmiotu umowy, uwidocznione są na mapie poglądowej, stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.

§ 3

1. Hangary będą wykorzystywane przez Najemcę do przechowywania statków powietrznych i sprzętu wykorzystywanego przez Aeroklub Kielecki w prowadzeniu działalności statutowej.
2. Stacja paliw będzie wykorzystywana przez Najemcę na cele związane z działalnością statutową Aeroklubu Kieleckiego.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż Przedmiot umowy znajduje się w stanie przydatnym do realizacji celów wskazanych w ust. 1 i 2.
4. Wydanie Przedmiotu umowy Najemcy już nastąpiło na podstawie umów dzierżawy oraz najmu z dnia 30 kwietnia 2015 r.

II. Prawa i obowiązki Stron

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) eksploatacji przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa (w szczególności BHP i p-poż.), związanych z korzystaniem z Przedmiotu umowy. W razie naruszenia przez Najemcę ww. przepisów ponosi on pełną odpowiedzialność za dokonane naruszenia;
 - c) ponoszenia kosztów eksploatacji, dokonywania na własny koszt bieżących napraw i remontów Przedmiotu umowy;
 - d) wyposażenia stacji paliw w podręczny sprzęt gaśniczy oraz instrukcje p-poż zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego;
 - e) zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności związanych z nabywaniem paliw, napełnianiem zbiorników z paliwem i ich eksploatacji oraz przechowywaniem materiałów niebezpiecznych;
 - f) przejęcia na siebie wszystkich ryzyk wynikających z utrzymania Przedmiotu umowy;
 - g) uzgadniania z Wynajmującym wszelkich zmian wizualnych zewnętrznej szaty Przedmiotu umowy;
 - h) utrzymania czystości i porządku na części lotniczej nieruchomości udostępnionej do korzystania, w szczególności na miejscach postojowych statków powietrznych i w obszarze dróg kołowania;

- i) bezwzględnego przestrzegania przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na montaż na Przedmiocie umowy dodatkowych urządzeń technicznych, bez których sprawne funkcjonowanie budynku nie byłoby możliwe oraz urządzeń zewnętrznych takich jak anteny, urządzenia meteorologiczne, klimatyzatory, skraplacze, itp. z zastrzeżeniem ust. 3 oraz 4.
3. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego informowania Wynajmującego o zamiarze montażu urządzeń, o których mowa w ust. 2.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na montaż urządzeń, których instalacja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia robót.
5. Wszelkie nakłady ponoszone na nieruchomość, związane z jej bieżącą eksploatacją obciążają Najemcę.
6. W przypadku zamiaru umieszczenia przez Najemcę na Przedmiocie umowy reklam lub szyldu identyfikującego zobowiązuje się do uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Zapisów ust. 6 nie stosuje się do autoreklam Najemcy umieszczanych na Przedmiocie umowy. Z zastrzeżeniem, iż nie mogą zakłócać prawidłowego funkcjonowania lotniska.
8. Wszelkie nakłady ponoszone na Przedmiot umowy oraz odpowiedzialność za składowane na nim paliwo i materiały eksploatacyjne obciążają Najemcę.
9. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.
10. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
11. Wynajmujący oświadcza, że korzystanie z Przedmiotu umowy przez Najemcę nie narusza praw osób trzecich.
12. Najemca oświadcza, że w razie rozwiązania umowy, zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na Przedmiocie umowy w okresie trwania niniejszej umowy. Najemca będzie zobowiązany do usunięcia elementów zamontowanych na Przedmiocie umowy przez Najemcę lub na jego zlecenie oraz do przywrócenia Przedmiotu umowy do stanu pierwotnego.
13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się na przedmiocie umowy.
15. Najemca, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, może podnająć część Przedmiotu umowy osobom trzecim, w celach związanych z działalnością lotniczą lub prowadzeniem lotniczej aktywności sportowej, na czas nie dłuższy niż określony w § 6.

III. Czynniki i opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu korzystania z Przedmiotu umowy Najemca będzie zobowiązany do zapłaty **miesięcznego czynszu** w wysokości 5170,13 zł netto (słownie: pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych 13/100).
2. Czynsz ustalony w ust. 1 jest sumą opłat za poszczególne elementy stanowiące Przedmiot umowy, które kształtują się następująco:
 - a) 1133,16 zł netto – za hangar o powierzchni 499,19 m²;
 - b) 608,81 zł netto – za hangar o powierzchni 268,20 m²;
 - c) 554,11 zł netto – za hangar o powierzchni 244,10 m²;
 - d) 2453,80 zł netto – za hangar o powierzchni 1080,97 m²;
 - e) 420,25 zł netto – za Stację paliw.
3. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Czynsz będzie płatny miesięcznie, przelewem w ciągu 14 dni od wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze.
5. Faktury VAT będą wystawiane przez Wynajmującego do 30 dnia miesiąca, za który czynsz jest należny
6. Koszty zużycia energii elektrycznej i wody będą rozliczane przez Najemcę bezpośrednio z podmiotami zajmującym się dostarczaniem tych mediów, na podstawie zawartych z nimi odrębnych umów.
7. Za dzień płatności czynszu uważany jest dzień obciążenia rachunku Najemcy
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej za okres opóźnienia.
9. W okresie obowiązywania niniejszej umowy czynsz może być zmieniony przez Wynajmującego jedynie o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, raz w roku. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy. Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym Najemca został poinformowany o waloryzacji.
10. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia zobowiązań publicznoprawnych związanych z posiadaniem nieruchomości w szczególności podatków i opłat lokalnych od nieruchomości.

IV. Czas trwania umowy

§ 6

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 5 lat tj. **od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2022 r.**
2. Po upływie okresu najmu Najemca zwróci Przedmiot umowy Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu umowy będące następstwem prawidłowego używania.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.

5. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy umowa nie może być wykonywana z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, a w szczególności w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego dalsze wykorzystywanie Przedmiotu umowy na cele określone w niniejszej Umowie nie będzie możliwe.
7. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Najemca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Wynajmującego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 30-dniowego terminu na dokonanie płatności nie ureguluje zobowiązania;
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw zasadom panującym na lotnisku w Masłowie k/Kielc;
 - c) używa Przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
 - d) dokonuje zabudowy, rozbudowy, przebudowy lub prowadzi inne prace budowlane bez pisemnej zgody Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust 2;
 - e) narusza inne istotne postanowienia umowy.
8. Rozwiązanie umowy wymaga dla swojej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
9. Rozwiązanie Umowy jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od dnia pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie umowy, potwierdzenia odbioru bądź od daty zwrotu korespondencji przez Urząd Pocztowy (w razie niepodjęcia).
10. Po rozwiązaniu umowy Najemca jest zobowiązany do dokonania demontażu i usunięcia z Przedmiotu umowy urządzeń o których mowa § 4 pkt 3, 4, 5 i 7.

V. Zmiany umowy

§ 7

1. Wynajmujący przewiduje możliwość dokonania zmian niniejszej umowy w przypadkach i w zakresie przewidzianym w niniejszej umowie.
2. Zmiana umowy może nastąpić w przypadku, gdy dalsze wykorzystywanie części Przedmiotu umowy na cele określone w niniejszej umowie nie będzie możliwe. W przypadku wyłączenia z Przedmiotu umowy jednego z elementów wyszczególnionych w §5, ust. 2, wysokość czynszu należnego Wynajmującemu zostanie odpowiednio zmniejszona.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca zwróci się do Wynajmującego z wnioskiem o dokonanie zmiany umowy, zawierającym stosowne uzasadnienie. Wniosek winien być złożony w formie pisemnej.
4. Wynajmujący po zapoznaniu się z uzasadnieniem i przy uwzględnieniu okoliczności sprawy dokona oceny zasadności zmiany umowy.
5. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Z wnioskiem o dokonanie zmiany przewidzianej w ust. 2 może wystąpić również Wynajmujący. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.

VI. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy w tym wierzytelności na rzecz osoby trzeciej wymaga uprzedniego pisemnego zawiadomienia Najemcy.
2. Umowa jest skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa wobec ewentualnych nabywców Przedmiotu umowy. Wynajmujący zobowiązuje się poinformować na piśmie o tym fakcie każdego ewentualnego nabywcę.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do korzystania z lotniska w sposób uzgodniony z właściwym podmiotem wykonującym obowiązki zarządzającego lotniskiem, w rozumieniu ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 959 z późn. zm.), obowiązującymi przepisami prawa oraz Instrukcją Operacyjną lotniska EPKA w Masłowie k/Kielc.

§ 10

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej określonymi wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Kielcach.

§ 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

NAJEMCA

.....

.....

