

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Daleszycach pomiędzy:
Gminą Daleszyce, Plac Staszica 9, 26-021 Daleszyce, NIP 657-25-25-617, Regon 291010040,
reprezentowaną przez:
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”
a
zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Na podstawie Uchwały Nr XCIII/797/2024 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy Ośrodka Zdrowia w Daleszycach i Szczecnie na okres 5 lat oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, strony umowy zgodnie postanawiają:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia w Daleszycach (Pl. Staszica 22, 26-021 Daleszyce) o powierzchni 796,21 m², zlokalizowanym na działce o nr ewid. 2374 położonej w obrębie geodezyjnym Daleszyce, o powierzchni 0,1884 ha oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia w Szczecnie (Szczecno 165 B, 26-015 Pierzchnica) o powierzchni 391,97 m², zlokalizowanym na działce o nr ewid. 730/10 położonej w obrębie geodezyjnym Szczecno, o powierzchni 0,3360 ha.
2. Przedmiotem umowy jest dzierżawa gruntu i budynków, opisanych szczegółowo w ust. 1, składających się z pomieszczeń o łącznej pow. 1579,54 m², wyszczególnionych w załączniku Nr 1 do umowy wraz ze znajdującym się w nich majątkiem ruchomym (wyposażeniem) wyszczególnionym w spisie inwentaryzacyjnym stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej umowy oraz w protokole zdawczo-odbiorczym określającym stan tego mienia.
W wynajmowanych budynkach w Daleszycach pomieszczenia mieszkalne i przeznaczone pod potrzeby SIM KZN Świętokrzyski sp. z o.o. pozostawia się do dyspozycji Wydierżawiającego (pow. 391,36 m²). Wydanie przedmiotu dzierżawy wraz z majątkiem ruchomym, o którym mowa wyżej, nastąpi w dniu
W przypadku, gdy Wydierżawiający w uzgodnionym terminie nie przekaze przedmiotu dzierżawy strony zgodnie oświadczają, że skutki prawne związane z wydaniem przedmiotu dzierżawy nastąpią z dniem
3. Wydierżawiający bierze na siebie obowiązek administratora budynków, w tym eksploataowania kotłowni i dostawy za odpłatnością ciepła do wszystkich podmiotów i lokatorów korzystających z pomieszczeń w budynkach Ośrodków Zdrowia, niewykorzystywanych przez Dzierżawcę. Odpłatność ustalana jest w wysokości wynikającej z ponoszonych przez Dzierżawcę udokumentowanych kosztów opału, eksploatacji kotłowni i innych opłat proporcjonalnie do ogrzewanych powierzchni. Obowiązek zawarcia stosownych umów spoczywa na Dzierżawcy.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawcy przysługuje prawo nabycia majątku ruchomego, o którym mowa w ust. 2, wg cen inwentaryzacyjnych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia pomieszczeń wspólnie użytkowanych pacjentom, pracownikom innych podmiotów gospodarczych w wynajmowanych budynkach Ośrodków Zdrowia.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia w Wydzierżawionych budynkach, o których mowa w § 1 ust. 2, wyłącznie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej i udzielania w nich świadczeń zdrowotnych w zakresie nie mniejszym niż określony w umowie z Świętokrzyskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia i złożonej przez Dzierżawcę ofercie pod potrzeby NZOZ, zapewniając powszechność i dostępność tych usług dla mieszkańców Gminy.
Zmiana działalności prowadzonej przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy będzie mogła nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
2. Strony umowy zgodnie postanawiają, że przedmiot dzierżawy i rzeczy ruchome będą wykorzystywane na potrzeby Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, który udzielać będzie świadczeń zdrowotnych dla mieszkańców Gminy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia, koncesje itp. niezbędne do prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do:
 - a) wykonywania swoich praw wynikających z umowy dzierżawy w sposób nie utrudniający innym użytkownikom lokali znajdujących się w budynkach, korzystania z przedmiotowej nieruchomości i z obiektów przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - b) przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie bhp i ochrony przeciwpożarowej,
 - c) utrzymywania przedmiotu dzierżawy i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
 - d) ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy oraz partycypacji w kosztach ubezpieczenia budynków Ośrodków Zdrowia proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni.
5. Wszelkie koszty bieżących napraw i remontów przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania umowy ponosi wyłącznie Dzierżawca.

§ 3

1. Dzierżawca ma obowiązek wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu dzierżawy, ani jego części bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Remonty bieżące oraz konserwacje przedmiotu dzierżawy będą wykonywane przez Dzierżawcę na jego koszt z częstotliwością zgodną z technologią i zasadami prawidłowej gospodarki.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o wszelkich istotnych zmianach dotyczących Dzierżawcy, a w szczególności o zmianie formy prowadzenia działalności gospodarczej, zmianie osób uprawnionych do reprezentowania Dzierżawcy, zmianie nazwy, bądź adresu siedziby. W przypadku zaniechania tego obowiązku wszelkie pisma oraz oświadczenia wymienione w niniejszej umowie doręczone pod ostatni wskazany adres Dzierżawcy uważa się za skutecznie doręczone.
5. Dzierżawcy przysługiwać będzie dodatkowo, po uzyskaniu każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego prawo wykonywania na własny koszt robót niezbędnych do przystosowania obiektu dla celów prowadzonej w § 2 działalności.

6. Nakłady poniesione w związku z kapitalnym remontem przedmiotu dzierżawy ponosi Wyzierzawiający. W przypadku, gdy Dzierżawca poniesie nakłady na przedmiot dzierżawy w związku z wykonywaniem prac, o których mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, przysługiwać mu będzie prawo zwrotu całości poniesionych nakładów zgodnie z uzgodnionym z Wyzierzawiającym kosztorysem powykonawczym.
7. Jeżeli prowadzenie prac, o których mowa w ust. 6, wymagać będzie uzyskania uzgodnień i zezwoleń właściwych organów administracji, Dzierżawca obowiązany będzie uzyskać takie uzgodnienia i zezwolenia we własnym zakresie przed przystąpieniem do wykonywania przedmiotowych prac, a Wyzierzawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w tym zakresie. Prace te wymagają zgody Wyzierzawiającego.
8. Wyzierzawiający zezwala Dzierżawcy na umieszczenie na zewnątrz obiektu, będącego przedmiotem dzierżawy bez jakichkolwiek opłat, oznaczeń i reklam NZOZ Dzierżawcy. W przypadku, gdy umieszczenie reklam lub oznaczeń będzie wymagało uzyskania stosownych zezwoleń, Dzierżawca uzyska takie zezwolenie własnym staraniem i na własny koszt.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy pomieszczeń i wyposażenia Dzierżawca będzie zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości zł miesięcznie, powiększonego o należny podatek VAT. Czynsz będzie płacony w następujący sposób:
 - a) czynsz z tytułu dzierżawy pomieszczeń usługowych wg stawki miesięcznej w wysokości zł, powiększony o należny podatek VAT płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury dostarczonej Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego,
 - b) czynsz z tytułu dzierżawy pomieszczeń pozostałych wg stawki miesięcznej w wysokości zł, powiększony o należny podatek VAT płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury dostarczonej Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego,
 - c) czynsz z tytułu dzierżawy wyposażenia wg stawki miesięcznej w wysokości zł, powiększony o należny podatek VAT płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury dostarczonej Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego.

Kalkulację czynszu stanowi załącznik Nr 3 do umowy.

Czynsz płacony będzie na konto Gminy Daleszyce Nr 55 8485 0009 0000 0130 2000 0004.

2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu w zależności od wzrostu wskaźnika inflacji ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu wynikająca ze wzrostu wskaźnika inflacji nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo zmiany czynszu w oparciu o obowiązujące ceny wolnorynkowe po uprzednim trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Nieterminowe regulowanie należności uprawnia Wyzierzawiającego do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
5. Podatki i koszty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę, tj.:

- a) podatek od nieruchomości obciąża Dzierżawcę, który zobowiązany jest do składania deklaracji podatkowej rocznej na podatek od nieruchomości do 31 stycznia roku podatkowego,
- b) koszty bieżącej działalności, w tym media (m.in. opłata za wodę, za ścieki, energię elektryczną, za odbiór odpadów) oraz inne koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy.

§ 5

Wydzierżawiającemu służy prawo kontroli prawidłowego wykonywania obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy oraz żądanie udostępnienia wszelkich dokumentów z tym związanych niezastrzeżonych odrębnymi przepisami.

§ 6

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 5 lat i obowiązuje od dnia 1 lipca 2024 r. do dnia 30 czerwca 2029 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający rozwiązuje umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Dzierżawca do dnia 31 stycznia danego roku nie zawrze z ŚWONFZ umowy, o której mowa w § 2 na dany rok kalendarzowy, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy,
 - b) Dzierżawca naruszy warunki umowy, a w szczególności nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania czynszu za pełne dwa miesiące lub świadczeń innego rodzaju, poddzierżawi przedmiot umowy bez zgody Wydierżawiającego lub też nie wywiązuje się z obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
 - c) w przypadku powtarzających się uzasadnionych interwencji mieszkańców, skarg i wniosków na jakość świadczonych usług,
 - d) Dzierżawca będzie dewastował przedmiot dzierżawy lub zaniedbywał go, narażając na trwale obniżenie wartości użytkowej lub estetycznej,
 - e) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego wykona przeróbki budowlane przedmiotu dzierżawy,
 - f) Dzierżawca będzie rażąco naruszał inne postanowienia niniejszej umowy.

§ 7

1. W terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu kopie polisy ubezpieczenia OC z obowiązującymi przepisami prawa medycznego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i rzeczy ruchomych od zdarzeń losowych, tj. od ognia, powodzi itp. i zobowiązuje się do utrzymania tego ubezpieczenia przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy.
3. W przypadku wystąpienia szkód z winy Dzierżawcy, które nie zostaną pokryte przez Ubezpieczyciela, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania do pełnej wysokości szkody.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za jego szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, jak również nie ponosi odpowiedzialności cywilnoprawnej wobec osób trzecich za szkody powstałe w wyniku zdarzeń na terenie przedmiotu dzierżawy.

§ 8

Dzierżawca zobowiązuje się ponosić koszty związane z należytą eksploatacją przedmiotu dzierżawy.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony przedmiotu dzierżawy przed dewastacją i zniszczeniem, a nadto do utrzymywania go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Zobowiązanie to dotyczy również części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania.
2. Dzierżawca ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt wykonać naprawy bieżące lokalu, w tym instalacje wewnętrzne w obrębie przedmiotu dzierżawy. W przypadku zaniedbywania tego obowiązku, Wydierżawiający jest uprawniony do wstępu na teren lokalu po wcześniejszym zawiadomieniu Dzierżawcy i wydanie pisemnych zaleceń, które Dzierżawca winien wykonać pod rygorem rozwiązania umowy na podstawie § 6 ust. 3 umowy.
3. O wystąpieniu awarii urządzeń lub instalacji Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wydierżawiającego, pod rygorem ponoszenia kosztów ich naprawy oraz kosztów będących następstwami zwłoki w usunięciu awarii.
4. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie nie ma prawa poddzierżawiać lub bezpłatnie używać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim za wyjątkiem osób świadczących usługi medyczne.
5. Dzierżawca winien korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób nie utrudniający pozostałym użytkownikom budynku korzystania z ich lokali.

§ 10

Jeżeli od przedmiotu dzierżawy będą należne świadczenia publiczno-prawne to będzie ponosił je Dzierżawca.

§ 11

Zwrot przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku nie przystąpienia przez Wydierżawiającego do czynności zdawczo-odbiorczych przedmiotu dzierżawy w terminie ustalonym przez strony niniejszej umowy przyjmuje się, że skutki prawne związane ze zwrotem, przedmiotu dzierżawy nastąpiły w ww. terminie.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej, w postaci aneksu, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 2.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

2. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania postanowień umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym według siedziby Wydierżawiającego.

§ 14

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego i Dierżawcy.

Wydierżawiający:

Dierżawca:

Załączniki:

1. Wykazy pomieszczeń.
2. Inwentaryzacja.
3. Kalkulacja czynszu.