

## Umowa dzierżawy

Zawarta w dniu ..... 2013r. w Rybniku pomiędzy:

SP ZOZ Państwowym Szpitalem dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych w Rybniku  
ul. Gliwicka 33, 44-201 Rybnik, NIP: 642-25-99-502 wpisanym do rejestru stowarzyszeń,  
innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki  
zdrowotnej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod nr 0000057601  
reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Andrzeja Krawczyka  
zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**  
a

.....  
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część nieruchomości w postaci pomieszczeń piwnicy położonych w pawilonie nr ..... na terenie działki oznaczonej geodezyjnie nr 431/18 oraz 514/41, o łącznej powierzchni .....m<sup>2</sup>.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GL1Y/00133053/9.

### § 2

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony 3 lat od dnia ..... do .....
2. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, z tym że złożenie przez Dzierżawcę oświadczenia o zamiarze rozwiązania umowy nie może być złożone wcześniej niż po upływie ..... miesięcy obowiązywania.
3. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem lub innymi opłatami przez okres dłuższy niż 2 miesiące, w razie naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień umowy, w szczególności używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jej przeznaczeniem, dopuszczenia do powstania szkód w przedmiocie dzierżawy oraz naruszenia obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości równowartości aktualnego czynszu dzierżawnego należnego za okres ..... miesięcy.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto ( słownie: ..... złotych 00/100) plus podatek VAT.
2. Dzierżawca zobowiązuje się oprócz czynszu do terminowego ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z zimnej wody i odprowadzaniem ścieków według stawki ..... zł netto za 1m<sup>3</sup> miesięcznie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się oprócz czynszu do terminowego ponoszenia opłat za

- korzystanie z energii elektrycznej w wysokości ..... zł netto za 1 kWh.
4. Czynsz dzierżawny, opłaty za zimną wodę i odprowadzanie ścieków oraz energię elektryczną płatne będą z dołu do dnia 10-tego każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej na przez Wyzierżawiającego na poniższy rachunek bankowy .....
  5. W stawce czynszu dzierżawnego uwzględnia się kwotę podatku od nieruchomości , którego stawkę obliczono stosownie do przepisów obowiązujących na terenie Gminy Rybnik.
  6. Zmiana opłat, o których mowa w § 3 ust. 2,3 i 4 wynikająca z przepisów ustawowych, uchwały właściwego organu samorządu terytorialnego lub zmiany cen przez dostawców mediów nie wymaga sporządzania odrębnego aneksu i staje się skuteczna po pisemnym powiadomieniu przez Wynajmującego.
  7. Dzierżawca będzie dokonywał płatności przelewem na rachunek bankowy w..... nr konta .....
  8. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
  9. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w uiszczeniu należności wynikających z niniejszej umowy Wyzierżawiający będzie naliczał obowiązujące w dacie powstania zaległości odsetki ustawowe w podwójnej wysokości.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w czystości i w należyłym stanie technicznym, dbać o jego bezpieczeństwo przeciwpożarowe, ochronę środowiska oraz zabezpieczyć jego wnętrze przed dostępem osób niepożądanych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie poddierżawi oraz nie odda pomieszczenia będącego przedmiotem dzierżawy do używania innym osobom bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może dokonać zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.
4. Przedmiot dzierżawy nie może być wykorzystany przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności gospodarczej, handlowo-usługowej lub innej kolidującej z działalnością statutową szpitala w tym sprzedaży artykułów alkoholowych, tytoniowych oraz pirotechnicznych i pornograficznych.

#### § 5

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi za protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Dzierżawcę i Wyzierżawiającego.
4. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w niepogorszonym stanie.
5. Ewentualne remonty bieżące, przebudowa, modernizacja, adaptacja, zmiany związane z dostawą jakichkolwiek mediów i wszelkie inwestycje wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego i będą wykonywane na koszt Dzierżawcy, chyba że strony postanowią inaczej.
6. Wszelkie przedsięwzięcia, o których mowa w ust. 5 wymagają przedstawienia Wyzierżawiającemu uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na

budowę lub stosownym uzgodnieniem uzyskanym od właściwego organu jeśli taka dokumentacja jest wymagana.

7. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe dzierżawionego obiektu a także w przypadku naruszenia obowiązujących przepisów, w szczególności przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, prawa budowlanego, sanitarnego i ochrony środowiska, w związku z przedmiotem dzierżawy.
8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody, które powstaną w przedmiocie dzierżawy bez winy Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody osób trzecich, powstałe w związku z prowadzoną działalnością na terenie przedmiotu dzierżawy.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami zezwolenia, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie właściwych organów, związane z prowadzona przez niego działalnością gospodarczą na terenie przedmiotu dzierżawy, jak również w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku niespełniania wymogów, o których mowa w ust. 1 pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich jak i organów Państwa ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych, począwszy od dnia zawarcia umowy i przedstawić polisę ubezpieczeniową do wglądu Wydierżawiającemu. Obowiązek ten dotyczy także polis ubezpieczeniowych nabywanych przez dzierżawcę w kolejnych latach obowiązywania niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć towar i ruchomości znajdujące się w dzierżawionym budynku.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ochraniać przedmiot dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 7

1. W dniu podpisania umowy Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, celem zabezpieczenia czynszu i innych świadczeń oraz zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy, niespowodowane zwyczajnym użytkowaniem.
2. Kaucja nie ulega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w chwili oddania przedmiotu dzierżawy, po potrąceniu zaległych płatności obciążających Dzierżawcę.

## § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi za protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Dzierżawcę i Wydierżawiającego.
3. W przypadku nie dokonania przez Dzierżawcę zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu miesięczne odszkodowanie w wysokości odpowiadającej dwukrotności czynszu i opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy jakie płaciliby, gdyby umowa nie uległa rozwiązaniu.

## § 9

1. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory między stronami rozstrzyga właściwy sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA