

OR. 2501.2.2021

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI Nr 178/2021

zawarta w dniu 29 grudnia 2021 r. w Pułtusk, pomiędzy:

Powiatem Pułuskim, z siedzibą w Pułtusk (06-100), ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Pułtusk, w imieniu którego działają:

- 1) Jan Zalewski – Starosta Pułuski,
- 2) Beata Józwiak – Wicestarosta,

zwanym w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

Szpitałem Powiatowym w Pułtusk Sp. z o.o., z siedzibą w Pułtusk, przy u. Teofila Kwiatkowskiego 19 (06-102), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472325; NIP: 5681616554; REGON: 000311645, o kapitale zakładowym w wysokości 1 860 000,00 zł, reprezentowaną przez Bogdana Mossakowskiego – Prezesa Zarządu, zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

Zważywszy na:

uchwałę Nr XXXIV/215/2021 Rady Powiatu w Pułtusk z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę mienia Powiatu Pułuskiego i uchwałę Nr 564/2021 Zarządu Powiatu w Pułtusk z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości,

oraz uwzględnwszy, że:

uchwały te stanowią podstawę zawarcia niniejszej umowy (załączniki nr 1 i 2 do niniejszej umowy),

Strony zgodnie postanowiły, zawrzeć umowę o następującej treści:

Postanowienia ogólne

Przedmiot umowy

§ 1.


1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana położona w Pułtusku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 26/10, obręb nr 24, o pow. 0,6933 ha. Na działce o nr ew. 26/10 znajduje się budynek o jednej kondygnacji nadziemnej o pow. zabudowy 1163 m² oraz o dwóch kondygnacjach nadziemnych o pow. zabudowy 935 m². Obydwa budynki posiadają łącznie powierzchnię użytkową 2574,17 m². Ponadto na tej samej działce znajduje się budynek o jednej kondygnacji nadziemnej o pow. zabudowy 30 m² (stacja transformatorowa). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw OS1U/00055042/2.
2. Odpis z księgi wieczystej wymienionej w ust. 1, stanowi załącznik nr 3 do umowy.
3. Zgodnie z aktem notarialnym Rep.A.nr 1412/2016 z dnia 15 czerwca 2016 r. w Dziale III Kw OS1U/00055042/2 wpisano służebność gruntową polegającą na prawie do nieograniczonego przechodu i przejazdu po części nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid. 26/10 – w pasie gruntu na którym znajduje się urządzona droga dojazdowa o szerokości 3,0 m, na rzecz każdegożoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. 26/9. Obecnie działka 26/9 została podzielona na działki 26/12, 26/13, 26/14. Działka 26/12 stanowi własność Powiatu Pułtuskiego (KW OS1U/00058844/5).
4. Nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy zaznaczone są na mapie, stanowiącej załącznik nr 4 do umowy, która określa granice i położenie dzierżawionych nieruchomości według danych z ewidencji gruntów i budynków.
5. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy nie jest obciążony innymi prawami niż opisane w ust. 3.

§ 2.

Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę do używania i pobierania pożytków nieruchomości określone w § 1 umowy, a Dzierżawca nieruchomości te przyjmuje w dzierżawę do używania i pobierania pożytków, w tym celem realizacji zadań związanych z administrowaniem oraz bieżącym utrzymaniem ww. nieruchomości.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. 5 (słownie: pięć) lat od dnia jej zawarcia.



Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa budowlanego, przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych, porządkowych itp.
2. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym. Posadowienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego w trakcie i po rozwiązaniu umowy.
3. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dysponować przedmiotem dzierżawy, a w szczególności oddawać przedmiotu dzierżawy do używania ani do bezpłatnego używania ani też poddzierżawiać, wynajmować osobom trzecim. Niniejszym Wydierżawiający wyraża zgodę na zawieranie umów poddzierżawy / najmu lub innych o odpłatnym charakterze z podmiotami publicznymi, realizującymi zadania ustawowe powiatu. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydierżawiającego, postanowienia zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy dzierżawy.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania nieruchomości w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawioną nieruchomość.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie.



§ 6.

Dzierżawca zobowiązany jest udzielać na żądanie Wydierżawiającego wszelkich informacji dotyczących przedmiotu dzierżawy w terminie i w formie określonej w piśmie Wydierżawiającego.


Uprawnienia i obowiązki Wydierżawiającego

§ 7.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy określony w § 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku (na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego). Dzierżawca potwierdza i oświadcza, iż znany jest mu obecny stan techniczny przedmiotu dzierżawy oraz, że nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z nieruchomości określonych w § 1 zgodnie z umową.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się udzielać Dzierżawcy wszelkich niezbędnych informacji koniecznych do wykonania umowy i współpracować z nim przy realizacji umowy.
4. Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie i miejscu kontroli wykonywania umowy i wypełniania obowiązków Dzierżawcy określonych w niniejszej Umowie oraz do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.
5. Wydierżawiający, jeżeli po przeprowadzeniu czynności kontrolnych mających w szczególności na celu ustalenie sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy stwierdzi nieprawidłowości w szczególności w zakresie stanu technicznego, ma prawo żądania wykonania niezbędnych napraw obciążających Dzierżawcę, a Dzierżawca ma obowiązek ich niezwłocznego dokonania.

Czynsz dzierżawny i inne obciążenia

§ 8.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 9 900,00 zł netto (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych 00/100) + VAT według stawki obowiązującej w danym miesiącu – w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego. Za dzień zapłaty
- 

uważany będzie dzień obciążenia rachunku Dzierżawcy. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu.

2. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 9.

1. Wydierżawiający odpowiada za wykonywanie zadań i ponoszenie kosztów związanych z: ubezpieczeniem, uiszczaniem podatków i realizacją innych zobowiązań publicznych oraz cywilnoprawnych dotyczących przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz innych postanowień niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do podejmowania działań związanych z administrowaniem oraz bieżącym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w tym dokonywania remontów / konserwacji – w zakresie i na zasadach ustalonych w odrębnej umowie.
3. Dzierżawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe z jego przyczyny w przedmiocie umowy do pełnej wysokości.

§ 10.

1. W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie do ich pokrycia.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za majątek Dzierżawcy znajdujący się na terenie przedmiotu dzierżawy i jakiegokolwiek szkody powstałe w tym majątku wskutek jakichkolwiek okoliczności niezależnych od Wydierżawiającego, w tym również wywołanych wskutek siły wyższej.

§ 11.

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia siły wyższej lub innej niezależnej od stron przyczyny uniemożliwiającej używanie przedmiotu dzierżawy, trwającej przez okres powyżej 30 dni.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Dzierżawca dopuści się istotnych naruszeń warunków umowy, w szczególności jeżeli:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową;



- 3) dopuszcza się dewastacji lub nie utrzymuje przedmiotu dzierżawy w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 4) nie stosuje się do zaleceń, decyzji i innych aktów administracyjnych organów administracji publicznej oraz innych właściwych podmiotów,
 - 5) utrudnia lub uniemożliwia Wydierżawiającemu kontrolę wykonywania umowy i korzystania z przedmiotu dzierżawy;
 - 6) nie udziela Wydierżawiającemu informacji o przedmiocie dzierżawy;
 - 7) zostanie postawiony w stan likwidacji.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn wskazanych w ust. 3 pkt 2 – 6, jedynie wówczas, kiedy pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 30-dniowego terminu na wykonanie obowiązków, Dzierżawca nie usunie naruszeń.
 5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy ulegnie rozwiązaniu umowa o której mowa w § 9 ust. 2.
 6. W przypadku rozwiązania umowy w trybie i z przyczyn określonych w ust. 3 lub ust. 5 Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu kosztów poniesionych w związku z realizacją niniejszej umowy w żadnej formie i na jakiegokolwiek podstawie prawnej, a w szczególności Dzierżawcy nie będą przysługiwały: roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia oraz roszczenie o odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści.
 7. W razie rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. W przypadku rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przedmiot dzierżawy zostanie wydany Wydierżawiającemu ostatniego dnia upływu terminu wypowiedzenia. Potwierdzeniem zwrotu przedmiotu dzierżawy będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
 8. Za nieterminowe wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca będzie ponosił opłaty w wysokości trzykrotnej wartości czynszu miesięcznego, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
 9. Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w przypadku jeżeli Wydierżawiający:
 - 1) uniemożliwia wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie;
 - 2) utraci tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy.
 10. Rozwiązanie umowy w trybie określonym w ust. 9 pkt 1 może nastąpić, jeżeli pomimo wcześniejszego pisemnego wezwania Wydierżawiający nie zaniecha naruszeń umowy.

Postanowienia końcowe


§ 12.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Niniejsze załączniki stanowią integralną część umowy:
 - 1) Załącznik nr 1: uchwała Nr XXXIV/215/2021 Rady Powiatu w Pułtusku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę mienia Powiatu Pułtuskiego,
 - 2) Załącznik nr 2: uchwała Nr 564/2021 Zarządu Powiatu w Pułtusku z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości,
 - 3) Załącznik nr 3: odpis Kw OS1U/00055042/2,
 - 4) Załącznik nr 4: mapa określająca granice i położenie dzierżawionych nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

DZIERŻAWCA


Prezes Zarządu
mgr Bogdan Mossakowski

SZPITAL POWIATOWY W PUŁTUSKU SP. Z O.O.
06-102 Pułtusk, ul. Teofila Kwiatkowskiego 1
tel. /23/ 691 99 01, fax /23/ 691 99 06
NIP 5681616554, REGON 000311645

WYDZIERŻAWIAJĄCY


STAROSTA

Jan Zalewski


WICESTAROSTA

Beata Józwiak

sprawdz. pod wzgl. formalnoprawnym
RADCA PRAWNY


Jacek Godlewski
Nr WA-5415