

UMOWA DZIERŻAWY NR/D/TT-ZZOZ/2020

Zawarta w Wadowicach, w dniu pomiędzy Stronami:

Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wadowicach, z siedzibą w Wadowicach przy ul. Karmelickiej 5, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000071327 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy KRS; REGON: 000306466, NIP 551-212-46-76, reprezentowanym przez Dyrektora – Barbara Bulanowską zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....
.....
REGON:, NIP:
reprezentowanym przez:.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 23.12.1998r.Rep A nr 7149/1998 posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomości gruntową oznaczoną nr 1000/4, położoną w rejonie Placu Kościuszki w Wadowicach.
2. Stan prawny nieruchomości, o której mowa w ust. 1, został ujawniony w księdze wieczystej KR1 W/00000554/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wadowicach.
3. Przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający korzystanie z niego przez Dzierżawcę.

§2

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa część działki nr 1000/4 (220,00 m²), określonej w § 1 ust.1.
2. Lokalizacja przedmiotu umowy określona jest w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§3

Przedmiot umowy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej handlowo – usługowej, nie sprzecznej z działalnością statutową ZZOZ w Wadowicach oraz zgodną z Ustawą o działalności leczniczej.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§4

1. Dzierżawca nie ma prawa do oddawania w dzierżawę ani do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca na własny koszt może prowadzić na przedmiocie roboty budowlane, z

- zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dzierżawca nie ma prawa do budowy na przedmiocie obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem.
 4. Roboty budowlane związane z przedmiotem umowy, przed podjęciem postępowania poprzedzającego ich rozpoczęcie, powinny być uzgodnione pisemnie z Wyzierzawiającym. Przystąpienie do robót wymaga pisemnej zgody Wyzierzawiającego.
 5. Dzierżawca we własnym zakresie zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z obowiązujących przepisów. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia Wyzierzawiającemu w/w dokumentów co najmniej 7 dni przed przystąpieniem do realizacji robót. Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje obowiązek zapłaty przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości 2000,00 zł.
 6. Dzierżawca we własnym zakresie zrealizuje zalecenia organów kontrolnych dotyczące przedmiotu umowy.
 7. Dzierżawca we własnym zakresie zapewni utrzymanie porządku na przedmiocie umowy oraz usuwanie odpadów.
 8. Ogólny nadzór nad realizacją i przestrzeganiem warunków niniejszej umowy ze strony Wyzierzawiającego wykonuje
 9. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wyzierzawiającego oraz podjęcia wszelkich, możliwych działań mających na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody.
 10. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej, a także o wszczęciu wobec niej postępowania upadłościowego lub likwidacji, w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian lub wszczęcia w/w postępowań.
 11. Wszelkie dokumenty lub oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności 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.
 12. Strony oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji wysłanej na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie wysłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia w niej zawarte za złożone w terminie 3 dni od daty nadania, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5.
 13. Strony oświadczają, że z zastrzeżeniem postanowień art. 473 § 2 Kodeksu Cywilnego, Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy lub osób trzecich, znajdującym się na wynajmowanym terenie.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierzawiającemu miesięcznego czynszu w łącznej wysokości **netto/m²** z zastrzeżeniem ust. 2.
stawka wywoławcza :min. 15,00 zł netto/ m² / miesiąc (handel , kiosk; I strefa), zgodnie z Uchwałą nr 223/19 Zarządu Powiatu w Wadowicach z dnia 01.08.2019r. w sprawie zmiany stawek czynszu dzierżawy gruntu stanowiącego własność Powiatu Wadowickiego.
2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry w okresach miesięcznych, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy ING BS Oddz. Wadowice nr: 24 1050 1100 1000 0022 6686 3279.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wyzierzawiający ma prawo do

- naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
5. Wysokość czynszu będzie corocznie wzrastała od 1 stycznia danego roku o 2% w stosunku do roku poprzedniego, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług będzie wyższy niż 2%, to czynsz będzie waloryzowany rocznym wskaźnikiem cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa GUS. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pismem - powiadomieniem Dzierżawcy o dokonanej podwyżce.
Pierwsza faktura wystawiona przez Wydzierżawiającego po waloryzacji stawki czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług określony powyżej będzie uwzględniać różnicę, wynikającą ze wzrostu cen za poprzednie miesiące, od stycznia danego roku.
 6. Za dzień dokonania płatności czynszu przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, wskazany w fakturze VAT.
 7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do podwyżki stawki czynszu w przypadku zmiany uchwały Zarządu Powiatu w Wadowicach w sprawie zmiany stawek czynszu najmu, dzierżawy gruntu stanowiącego własność Powiatu Wadowickiego. W przypadku zmiany ww. uchwały zmiana wysokości czynszu nie wymaga podpisania aneksu do umowy, a wyłącznie poinformowania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o zmianie stawek.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY

§6

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia 01.10.2020 r. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§7

1. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Dzierżawca narusza istotne jej warunki, w szczególności:
 - a) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) używa przedmiotu umowy w sposób, który powoduje jego nadmierne zużycie lub zniszczenie,
 - c) dzierżawi lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot umowy lub jego część bez zgody Wydzierżawiającego udzielonej zgodnie z postanowieniami umowy,
 - d) zalega z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i mimo powiadomienia przez Wydzierżawiającego o zaległościach i udzieleniu dodatkowego 14 dniowego terminu na dokonanie płatności, nie ureguluje zobowiązania,
 - e) rozpoczyna roboty budowlane bez zgody Wydzierżawiającego.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu umowy w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
3. Za opóźnienie w zwrocie przedmiotu umowy, bez względu na sposób zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu przysługującego Wydzierżawiającemu w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w wydaniu przedmiotu umowy dłuższego niż 7 dni, Wydzierżawiający oprócz uprawnień wynikających z ust. 3 jest uprawniony do:
 - a) wejścia na teren przedmiotu umowy, nawet jeżeli wiązałoby się to z naruszeniem zastosowanych przez Dzierżawcę zabezpieczeń,
 - b) sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego w sposób jednostronny z udziałem co najmniej trzech osób,
 - c) zabezpieczenia lub oddania na ryzyko i koszt Dzierżawcy na przechowanie

znajdujących się w przedmiocie umowy ruchomości Dzierżawcy lub zajęcia ich na poczet należności wynikających z umowy.

5. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne w dacie potwierdzenia odbioru lub w przypadku niepodjęcia korespondencji, z dniem pierwszego jej dostarczenia przez Urząd Pocztowy na adres podany w niniejszej umowie lub w powiadomieniu o zmianie adresu.

V. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 8

Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 3 dni od zakończenia dzierżawy do zwrócenia przedmiotu umowy. Stan przedmiotu umowy w chwili zwrotu powinien być zgodny z jego stanem w chwili przejścia, co zostanie potwierdzone odpowiednimi protokołami.

§ 9

Zobowiązania publiczno - prawne związane z dzierżawioną nieruchomością obciążają Wydzierżawiającego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§10

Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może przenieść praw i obowiązków, wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.

§11

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkiem opisanym w § 5 ust. 5 i 7 umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§12

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

§13

Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§14

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§15

Wymieniony w treści załącznik stanowi integralną część umowy.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY