

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniuw Pabianicach pomiędzy Gminą Miejską Pabianice reprezentowaną przez :

Prezydenta Miasta Pabianic –

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....

.....

z siedzibą wprzy ul....., wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr....., prowadzonego przez Sąd Rejonowy wreprezentowany przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

§1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Gmina Miejska Pabianice jest właścicielem nieruchomości zabudowanych położonych w Pabianicach przy :

- ul. Jana Pawła II 68 – dz. nr 480 o pow.74174 m2 , zapisanej w księdze wieczystej KW 35071 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych – zabudowana budynkiem szpitala;
- ul. Wileńskiej 61 – dz. nr 323/2, 323/3 , 323/4, 323/5, 323/6, 323/7 o łącznej pow. 3509m2 zapisanej w księdze wieczystej KW 3162 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych – zabudowana budynkiem przychodni;
- ul. Wiejskiej 58/62 – dz. nr 197 o pow. 9191 m2 zapisanej w księdze wieczystej KW 31740 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych – zabudowana pawilonem psychiatrii;
- ul. Nawrockiego 24A – dz. nr 510/2 o pow. 562 m2 zapisanej w księdze wieczystej LD1P/000 31788/0 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych – zabudowana budynkiem przychodni.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości opisane w ust.1 przeznaczone są pod :

- ul.Jana Pawła II 68 – usługi publiczne lub komercyjne tj. usługi, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji i wypoczynku itp. z towarzyszącą zielenią, jako towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- ul.Wileńska 61 – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną , jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- ul.Wiejska 58/62 – usługi publiczne lub komercyjne tj. usługi, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji i wypoczynku itp. z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- ul. Nawrockiego 24a – usługi publiczne lub komercyjne, tj. usługi oświaty, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji i wypoczynku itp. z towarzyszącą zielenią, jako podstawowe przeznaczenie terenu.

§2.

Podstawą zawarcia umowy dzierżawy jest uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr z dnia

§3.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości zabudowane opisane w § 1 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele określone w akcie założycielskim Spółki, w szczególności na cele medyczne, z zachowaniem zasad starannego gospodarowania.
3. Opis przedmiotu dzierżawy, jego wyposażenie, stan techniczny oraz inne składniki znajdujące się na wydzierżawionej nieruchomości są wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik nr 1 do umowy i jest jej integralną częścią.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy.

§4

1. Dzierżawca oświadcza, że działalność związaną z wydzierżawieniem przedmiotu dzierżawy prowadzić będzie w oparciu o odpis z KRS.....
2. Zmiany formy organizacyjno - prawnej prowadzonej działalności wymagają sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

§5.

Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość zabudowaną opisaną w §1 począwszy od dnia 1.01.2010 r. na czas nieoznaczony.

§6.

1. W okresie czasu od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2010 r. Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 8.734,60 zł oraz należny z tego tytułu podatek VAT. W następnych okresach czynsz ustalany będzie na zasadach określonych w ust. 2.
2. Czynsz określony w ust. 1 podlegać będzie corocznej negocjacji, lecz nie może być niższy niż ustanowiony w roku poprzednim, powiększony o prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem określony w danym roku w ustawie budżetowej, bądź równoważny.
3. Czynsz płatny jest miesięcznie do dnia 25-go każdego miesiąca z dołu (bez wezwania), w gotówce lub przelewem na konto wskazane przez Wyzierżawiającego.
4. W przypadku nie uiszczenia czynszu w podanym terminie Wyzierżawiający pobierać będzie ustawowe odsetki.
5. W przypadku nieustalenia wysokości czynszu w sposób określony w ust 2 niniejszego paragrafu, Wyzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę o nowej stawce czynszu, w terminie 30 dni przed dniem jej obowiązywania.
6. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Wyzierżawiający wystawi faktury do 10-go dnia każdego miesiąca, które niezwłocznie zostaną doręczone Dzierżawcy.

§7.

Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób określony w § 3 ust 2 niniejszej umowy, a w szczególności ma obowiązek do dokonywania własnym kosztem i staraniem remontów i napraw

związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.

§8.

1. Dzierżawca będzie miał prawo dokonywania adaptacji i ulepszeń przedmiotu dzierżawy, przekraczających wartość 10.000 złotych na podstawie odrębnej pisemnej zgody udzielonej przez Wydierżawiającego. Niniejsza zgoda będzie obejmowała uzgodnienia o zwrocie bądź braku zwrotu nakładów przez Wydierżawiającego.
2. W przypadku zgłoszenia takich prac Dzierżawca winien przedstawić:
 - 1) zakres rzeczowy planowanych robót i uzyskać na jego realizację wstępną zgodę Wydierżawiającego,
 - 2) zasadność wykonania planowanych robót,
 - 3) czas realizacji tych prac,
 - 4) koszt planowanego zakresu robót.
3. Po uzyskaniu zgody i warunków realizacji, w szczególności sposobu rozliczenia planowanej inwestycji, Dzierżawca może przystąpić do jej wykonania.
4. Dokonanie jakichkolwiek zmian w zakresie rzeczowym, czasie realizacji lub planowanych kosztach wynikających z konieczności realizacji inwestycji, które nie mogą przewyższać 20% zaplanowanych kosztów, możliwe będzie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca wykonanie uzgodnionego zakresu robót przedłoży Wydierżawiającemu w formie protokołu odbioru tych robót. Wykonanie uzgodnionego zakresu robót potwierdzone zostanie protokołem odbioru. Wydierżawiający uprawniony jest do odmowy podpisania protokołu odbioru robót w przypadku gdy naruszone zostaną postanowienia ust. 2 - 4.
6. Zwrot nakładów nastąpi w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu odbioru robót.
7. Dzierżawca nie może dochodzić jakichkolwiek roszczeń z tytułu adaptacji lub ulepszeń bądź innych nakładów na przedmiocie Dzierżawy, dokonanych bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
8. Nakłady powyżej 10.000 zł podlegają opinii właściwych komisji Rady Miejskiej w Pabianicach.
9. Nakłady poniżej wartości 10.000 złotych Wydierżawiający wykonuje we własnym zakresie, bez konieczności stosowania przepisów powyższych i nakłady te nie podlegają zwrotowi na rzecz Wydierżawiającego.

§9.

1. Dzierżawca od daty podpisania umowy zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska i inne określone przez przepisy szczególne, zaś zalecenia uprawnionych organów w tych sprawach wykonać na własny koszt.
2. Na Wydierżawiającym spoczywa obowiązek zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy w zakresie określonym w ust. 1 przed datą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 3, wykonanie zaleceń uprawnionych organów w tym względzie oraz ponoszenie wszelkich ewentualnych kar i mandatów karnych z tego tytułu.

§10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zachować przedmiot dzierżawy w należyтым stanie i porządku, poza tym utrzymywać w czystości przyległy teren oraz stosować się w tym względzie do wszelkich zarządzeń władz administracyjno - porządkowych.

2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku nie wykonywania

bądź nie należytego wykonania obowiązku określonego w ust.1 niniejszego paragrafu jak również płacić wszelkie kary oraz mandaty karne określone w przepisach szczególnych.

§11.

Niezależnie od ustalonego czynszu Dzierżawca będzie:

- uiszczał podatek od nieruchomości wg stawek ustalanych corocznie przez Radę Miejską w Pabianicach,
- wnosił opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości i innych należności związanych z prowadzeniem działalności,
- na przedmiocie Dzierżawy na podstawie zawartych z gestoraami sieci umów w oparciu
- o obowiązujące przepisy.

§12.

1. Wdzierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku pożaru, kradzieży, zalania i innych zniszczeń powstałych z przyczyn niezależnych od Wdzierżawiającego.
2. Dzierżawca odpowiada za szkody, które spowodował on sam, jego pracownicy lub osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność na mocy przepisów prawa.
3. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej, ognia i klęsk żywiołowych oraz innych zdarzeń losowych.

§13.

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego nie jest uprawniony do poddzierżawy, najmu lub bezpłatnego oddania do użytkowania przedmiotu dzierżawy ani poszczególnych części składowych osobom trzecim.
2. Zmiana charakteru użytkowania przedmiotu dzierżawy może być dokonana po uzyskaniu pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
3. Zgoda, o której mowa w ust. 1 i 2 wyrażona jest przez Wdzierżawiającego po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w formie uchwały.

§14.

1. Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym terminie w zakresie zgodności jej wykorzystania przez Dzierżawcę z postanowienia niniejszej umowy i wynikającymi z przepisów prawa budowlanego.
2. W przypadku użytkowania nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy czynsz zwiększa się o 100% do czasu przywrócenia do stanu zgodnego z niniejszą umową.

§15.

1. Wdzierżawiający i Dzierżawca mają prawo rozwiązania niniejszej umowy po uprzednim pisemnym jej wypowiedzeniu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia rozpoczynać się będzie od pierwszego dnia następnego miesiąca, po którym doręczono w formie pisemnej wypowiedzenie umowy dzierżawy.

2. W przypadku rozwiązania umowy na zasadach określonych w ust.1:

a) przez Wydierżawiającego –Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo zwrotu poniesionych i uzgodnionych nakładów, nierozliczonych do dnia rozwiązania umowy w sposób uzgodniony przez strony oraz nakładów wykonanych za zgodą Wydierżawiającego udokumentowanych i protokolarnie odebranych. Wartość tych robót wykonanych za zgodą Wydierżawiającego ustalona będzie według wyceny rzeczoznawcy majątkowego po ich pomniejszeniu o stopień zużycia;

b) przez Dzierżawcę – Wydierżawiający dokona zwrotu udokumentowanych i protokolarnie odebranych nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na warunkach określonych w udzielonej zgodzie na realizację inwestycji. Wartość nakładów ustalana będzie na podstawie dokumentów księgowych dotyczących wykonanych robót, z uwzględnieniem stopnia zużycia, a w przypadku ich braku według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

3. Zwrot wartości poniesionych nakładów przez wydierżawiającego określonych w ust.2 nastąpi w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy.

4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, jeśli:

- a) Dzierżawca będzie wykonywał prace adaptacyjne na przedmiocie dzierżawy niezgodnie z warunkami ustalonymi przez strony umowy lub bez zgody Wydierżawiającego,
- b) Dzierżawca w sposób rażący dopuści się dewastacji przedmiotu dzierżawy,
- c) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą czynszu za jeden pełny okres płatności (pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty),
- d) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą innych należności związanych z przedmiotem dzierżawy za jeden pełny okres płatności, (pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty)
- e) Dzierżawca zawrze umowę dzierżawy, poddzierżawy, lub odda do użytkowania przedmiot dzierżawy osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego,
- f) Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,
- g) Dzierżawca naruszy inne postanowienia umowy.

5. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo zatrzymania ulepszeń i adaptacji bez zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę z tytułu ulepszeń i adaptacji przedmiotu dzierżawy.

6. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w należyтым stanie, nie pogorszonym niż w chwili przejęcia, z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia.

7. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie ust. 4 lit. b Dzierżawca zobowiązany będzie do przywrócenia przedmiotu dzierżawy sprzed dokonania dewastacji, w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania umowy, bądź pokrycia wyrządzonych szkód w formie odpłatności, w terminie 60 dni od daty rozwiązania umowy. W przypadku nie dokonania napraw powstałych szkód Wydierżawiający zastrzega sobie prawo ich naprawy a kosztami obciąży Dzierżawcę.

8. Jeśli Dzierżawca spowodował zużycie lub szkody większe niż związane ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, Wydierżawiający może żądać doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do właściwego stanu bądź pokrycia wyrządzonych szkód w formie odpłatności w terminie 60 dni od daty rozwiązania umowy.

§16.

W przypadkach, gdy mimo ustania stosunku dzierżawy Dzierżawca nie opuszcza przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający naliczy za bezumowne korzystanie z nieruchomości odszkodowanie w wysokości 200%

obowiązującej stawki, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, płatnej w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. i w tym zakresie Dzierżawca poddaje się rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego.

§17.

Protokolarne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

§18.

1. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do opuszczenia i wydania przedmiotu dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
2. Termin określony w ust. 1 musi uwzględniać przepisy prawa w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych.

§19.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§20.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§21.

Koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Dzierżawca.

§22.

W każdym wypadku, gdy w niniejszej umowie mowa jest o Wydierżawiającym, należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Pabianic lub osobę działającą z Jego upoważnienia.

§23.

Umowa sporządzona została w 3 - ch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy oraz dwa dla Wydierżawiającego.

Wydierżawiający

Dzierżawca