

Załącznik  
do uchwały Nr 359/2017  
Zarządu Powiatu Pułtuskiego  
z dnia 25 stycznia 2017r.

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu 25 stycznia 2017 r. w Pułtusk, pomiędzy:

**Powiatem Pułuskim**, z siedzibą w Pułtusk (06 - 100), ul. Białowiejska 5, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Pułtusk, w imieniu którego działają:

1) Jan Zalewski – Starosta Pułtusk,

2) Beata Jóźwiak – Wicestarosta,

zwanym w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

**Szpitałem Powiatowym w Pułtusk Sp. z o.o.**, z siedzibą w Pułtusk, przy ulicy Teofila Kwiatkowskiego 19 (06-100), wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472325; NIP: 5681616554; REGON: 000311645, o kapitale zakładowym w wysokości 1.210.000,00 zł, reprezentowanym przez Bogdana Mossakowskiego - Prezesa Zarządu, zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

Zważywszy na:

*uchwałę Nr XXIV/137/2016 Rady Powiatu w Pułtusk z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę mienia Powiatu Pułtuskiego i uchwałę Nr 359/2017 Zarządu Powiatu w Pułtusk z dnia 25 stycznia 2017r. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy,*

*oraz uwzględnivszy, 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 gruntowa położona w Pułtusk przy ul. Marii Skłodowskiej Curie 11, numer ewidencyjny 26/10, obręb nr 24, o pow. 0,6933 ha wraz z budynkami znajdującymi się na ww. nieruchomości. Na działce o nr ew. 26/10 znajduje się budynek o jednej kondygnacji nadziemnej o pow. zabudowy 1163 m<sup>2</sup> oraz o dwóch kondygnacjach nadziemnych o pow. zabudowy 935 m<sup>2</sup>. Obydwa budynki posiadają łącznie powierzchnię użytkową 2574,17 m<sup>2</sup>. Ponadto na tej samej działce znajduje się budynek o jednej kondygnacji nadziemnej o pow. zabudowy 30 m<sup>2</sup> (stacja transformatorowa). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Pułtusk, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw OS1U/00055042/2.
2. Odpis z księgi wieczystej wymienionej w ust. 1, stanowi załącznik numer 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 każdego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid.26/9.
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 gruntu.
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, z mocą obowiązującą od dnia 31 grudnia 2016r.



## 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 od 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 9900 zł netto (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych) + 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. Za okres od dnia 31 grudnia 2016r. do dnia 31 stycznia 2017r. ww. czynsz będzie płatny do dnia 10 lutego 2017r., na podstawie wystawionej faktury VAT.

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

#### § 9.

1. Wyzierżawiający odpowiada za wykonywanie zadań i ponoszenie kosztów związanych z: ubezpieczeniem, uiszczaniem podatków i realizacją innych zobowiązań publiczno oraz cywilnoprawnych dotyczących przedmiotu dzierżawy, z zastrz. 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. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego, 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. Wyzierżawiający 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 lub zostanie zgłoszony wniosek o upadłość.
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 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) nr 1: uchwała Nr XXIV/137/2016 Rady Powiatu w Pułtusku z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę mienia Powiatu Pułtuskiego,
  - 2) nr 2: uchwała Nr 359/2017 Zarządu Powiatu w Pułtusku z dnia 25 stycznia 2017r. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy,
  - 3) nr 3: odpis Kw OS1U/00055042/2,
  - 4) 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 Wdzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

**DZIERŻAWCA**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

RADCA PRAWNY  
Jacek Góralewski  
nr Wp 4413