

Umowa dzierżawy nieruchomości

(zwana dalej także „*Umową*”)

zawarta w dniu ____ 2019 r. we Wrocławiu pomiędzy:

1. **Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym we Wrocławiu**, ul. H. M. Kamieńskiego 73a, 51-124 Wrocław, działającym na podstawie wpisu do KRS 0000101546 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej VI wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 895-16-45-574, REGON: 000977893, zwanym dalej także „*Wydzierżawiającym*”, reprezentowanym przez:

Pana prof. dr hab. **Wojciecha Witkiewicza** - Dyrektora

a

2., z siedzibą, wpisana do rejestru Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla, Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem:, numer NIP:, REGON:, o kapitale zakładowym w wysokości złotych, wpłaconym w całości, zwaną dalej „*Dzierżawcą*”, reprezentowaną przez:

.....

zwanym dalej łącznie „*Stronami*” a pojedynczo „*Stroną*”, o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest oddanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nieruchomości gruntowej opisanej w **Załączniku nr 1** do Umowy (zwanej dalej także „*Nieruchomością*” lub „*Przedmiotem dzierżawy*”), o powierzchni [] m², do używania i pobierania pożytków w ramach prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, w zakresie świadczenia usług, opisanych w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy, przez czas oznaczony.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem Przedmiotu dzierżawy i uzyskał zgodę na zawarcie niniejszej Umowy oraz, że w okresie trwania umowy dzierżawy nie będzie korzystał z Przedmiotu dzierżawy ani nie odda go do korzystania podmiotom trzecim.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na zabudowanie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy obiektem budowlanym wraz z niezbędnymi przyłączami, zgodnie ze specyfikacją zawartą w **Załączniku nr 3** do Umowy – *Infrastruktura dla Nieruchomości* (dalej „*Obiekt Budowlany*”).

4. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca podejmie wszelkie wymagane przepisami prawa czynności faktyczne i czynności prawne niezbędne do uzyskania zgód publicznoprawnych lub prywatnoprawnych na zabudowanie Nieruchomości Obiektem Budowlanym, zaś Wydzierżawiający jest zobowiązany do współdziałania z Dzierżawcą w tym procesie, w zakresie niezbędnym do jego skutecznego przeprowadzenia.
5. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem Nieruchomości i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.
6. Dzierżawca zobowiązuje się każdorazowo informować Wydzierżawiającego na piśmie o zmianie zakresu świadczonych usług, opisanych w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy. Wydzierżawiający może w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia wyrazić na piśmie sprzeciw wobec świadczenia przedstawionych usług, który powinien być umotywowany. W przypadku zgłoszenia umotywowanego sprzeciwu, Dzierżawca nie może dokonać zmiany zakresu usług świadczonych przy wykorzystaniu Nieruchomości.
7. Wydzierżawiający oświadcza, iż Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej Umowy nie jest obciążona prawami osób trzecich.

§ 2

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Nieruchomość określoną w § 1 ust. 1 powyżej, w dniu _____ 2019 r.
2. Wydzierżawiający ma prawo kontroli stanu Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy, przy udziale Dzierżawcy.
3. Wydzierżawiający jest zobowiązany do zapewnienia niezakłóconego użytkowania Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę włącznie z wolnym dostępem, z uwzględnieniem pierwszeństwa ruchu karetek pogotowia.

§ 3

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz niezmienniania przeznaczenia Nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zabudować zgodnie z projektem stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian jest możliwe pod warunkiem ich wcześniejszego uzgodnienia z Wydzierżawiającym i ich zaakceptowania przez Wydzierżawiającego.
3. Proces budowlany będzie prowadzony przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko.

4. Dzierżawca zobowiązuje się zakończyć inwestycję (to jest uzyskać pozwolenie na użytkowanie Obiektu Budowlanego) w terminie 24 (dwudziestu czterech miesięcy) od dnia otrzymania prawomocnego pozwolenia na jego budowę.
5. Dzierżawca zobowiązuje się, że prace budowlane prowadzone na Nieruchomości, będącej Przedmiotem Dzierżawy będą prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla właścicieli/użytkowników sąsiednich nieruchomości jak i Wydierżawiającego.
6. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek sprawowania pieczy nad Nieruchomością będącą Przedmiotem dzierżawy jak i wybudowanym na niej Obiektem Budowlanym.
7. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć Nieruchomość i wybudowany na niej Obiekt Budowlany od wszelkich ryzyk.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich opłat, w tym podatków i kosztów ubezpieczenia związanych z dzierżawą Nieruchomości.
9. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddać Nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawiać.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym, bieżącym użytkowaniem Nieruchomości oraz wybudowanym na niej Obiektem Budowlanym, przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt bieżącej konserwacji, wszelkich remontów i drobnych bieżących napraw Przedmiotu dzierżawy jak i wybudowanego na nim Obiektu Budowlanego oraz dokonywania przeglądów technicznych i konserwacyjnych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie .
11. Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania nakładów zwiększających wartość Nieruchomości oraz wartość Obiektu Budowlanego wyłącznie za zgodą i w zakresie każdorazowo uzgodnionym z Wydierżawiającą, z zastrzeżeniem postanowień ust. 12 poniżej.
12. Celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych, Strony zgodnie przyjmują, iż Wydierżawiający wyraża zgodę na zabudowanie przez Dzierżawcę Nieruchomości Obiektem Budowlanym, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej Umowy wraz z niezbędnymi przyłączami.
13. Do obowiązków Dzierżawcy należy regulowanie wszystkich rachunków za koszty utrzymania Przedmiotu dzierżawy jak i wybudowanego Obiektu Budowlanego, w szczególności koszty energii elektrycznej, telefonu, wody, kanalizacji, używanych w Przedmiocie dzierżawy oraz koszty utylizacji i wywozu odpadów, jeżeli takie powstaną.

§ 4 CZYN SZ

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ____ zł netto (słownie: _____)

złotych), powiększony o obowiązujący podatek VAT do dziesiątego dnia każdego miesiąca następującego po danym miesiącu rozliczeniowym, przelewem na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego wskazany na dokumencie księgowym wystawionym przez Wyzdierżawiającego i doręczonym do Dzierżawcy, najpóźniej do piątego dnia każdego miesiąca następującego po danym miesiącu rozliczeniowym.

2. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji w każdym kolejnym roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za ubiegły rok ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy. Czynsz w nowej wysokości będzie obowiązywać począwszy od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego (pierwsza waloryzacja w 2021 roku).
3. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wyzdierżawiającemu do dnia _____ 2019 r. kaucję zabezpieczającą w kwocie stanowiącej równowartość 3 (trzy) miesięcznego czynszu stanowiącej bezwarunkowe zabezpieczenie pełnej i terminowej zapłaty czynszu oraz wykonania i przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy. Wyzdierżawiający uprawniony jest zatrzymać kaucję aż do czasu wygaśnięcia Umowy i zwrócić ją Dzierżawcy w pełnej wysokości w ciągu dwóch dni roboczych od momentu, kiedy Dzierżawca spełni wszystkie swoje aktualne zobowiązania wynikające z Umowy oraz zwróci Wyzdierżawiającemu Nieruchomość wraz z wybudowanym na niej Obiektem Budowlanym, o ile niniejsza Umowa przewiduje jego wydanie, w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem zmian wynikających z normalnego zużycia. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości odsetek ustawowych każdorocznie.

§ 5

CZAS TRWANIA UMOWY I ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres 20 (dwudziestu) lat z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i ust. 3 oraz 4 poniżej. Strony wrażliwą wolę dalszej współpracy po zakończeniu okresu dzierżawy oraz aprobują aby Dzierżawca ubiegał się o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, obejmującej Przedmiot dzierżawy określony niniejszą Umową.
2. Wyzdierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu; lub
 - b) oddania Nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzdierżawiającego; lub
 - c) używania Nieruchomości w sposób sprzeczny z Umową lub jej przeznaczeniem po jednorazowym wezwaniu do zaprzestania używania Nieruchomości niezgodnie z niniejszą Umową lub
 - d) wprowadzenia zmian do projektu Obiektu Budowlanego bez ich uzgodnienia z Wyzdierżawiającym,
 - e) Wprowadzenia zmian do Obiektu Budowlanego, po jego wybudowaniu bez uzgodnienia tego z Wyzdierżawiającym.

- f) używania Nieruchomości w sposób utrudniający lub zakłócający korzystanie z sąsiednich nieruchomości, po jednorazowym wezwaniu do zaprzestania używania Nieruchomości w ten sposób i dokładnego określenia rodzaju naruszenia oraz wyznaczenia terminu minimum 7 dniowego do zaprzestania naruszenia,
 - g) nieubezpieczenia Nieruchomości lub wybudowanym na niej Obiektem Budowlanym.
3. Dzierżawcy służy prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, wyłącznie w przypadku rażącego naruszenia postanowień Umowy przez Wydierżawiającego. Uprawnienie Dzierżawcy zależne jest od uprzedniego wezwania Wydierżawiającego do zaprzestania naruszeń oraz wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego terminu (minimum 30 dni). Wezwanie musi nastąpić na piśmie i dokładnie określać rodzaj naruszenia.
4. Wydierżawiający może ponadto wypowiedzieć Umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
- potrzeby zagospodarowania Nieruchomości na własne potrzeby, jeżeli taka potrzeba będzie wynikać ze zmiany regulacji prawnych, lub wymogów płatnika świadczeń (aktualnie NFZ) lub wydania decyzji administracyjnej wobec Wydierżawiającego przez organ władzy publicznej,
 - cofnięcia zgody na dzierżawę Nieruchomości przez Województwo Dolnośląskie,
 - świadczenia usług przez Dzierżawcę co do których Wydierżawiający wyraził umotywowany sprzeciw na podstawie § 1 ust. Niniejszej Umowy.
5. Po zakończeniu okresu wykonywania Umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej lub w razie rozwiązania Umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 2 powyżej, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego (to jest maksymalnie w terminie 21 dni roboczych) wydania Nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, nieobciążonych żadnymi zaległościami w zakresie płatności za usługi albo opłaty, o których mowa w § 3 Umowy, jakie obciążały Dzierżawcę w związku z normalnym zużyciem Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawcy przysługuje prawo do zabrania z nieruchomości wybudowanego Obiektu Budowlanego.
6. Po zakończeniu okresu wykonywania Umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej lub w razie rozwiązania Umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 2 powyżej Dzierżawca nie ma prawa do żądania:
- a) zwrotu wartości nakładów, o których mowa w § 3 ust. 11 niniejszej Umowy, oraz
 - b) zwrotu wartości zabudowania Przedmiotu dzierżawy Obiektem Budowlanym, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej Umowy.
7. W razie rozwiązania Umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 3 i 4 powyżej Dzierżawcy przysługuje prawa do zwrotu wartości nakładów, o których mowa w § 3 ust. 11 tj. wartości zabudowania Przedmiotu dzierżawy Obiektem Budowlanym z niezbędnymi przyłączami i § 3 ust. 12 niniejszej Umowy, tj. wartości nakładów, pod

warunkiem, że zostały one uprzednio zaakceptowane przez Wydierżawiającego, chyba, że Wydierżawiający proponuje Dzierżawcy zawarcie umowy dzierżawy na inną nieruchomość, spełniającą warunki do świadczenia przez PTR usług i na warunkach określonych niniejszą Umową.

8. Zwrotu wartości nakładów nastąpi w wysokości ustalonej przez renomowanego rzeczoznawcę majątkowego powołanego nie później niż na 3 (trzech) miesiące przed zakończeniem okresu wykonywania niniejszej Umowy. Strony zgodnie uznają, iż zwrot Dzierżawcy wartości nakładów nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia przedstawienia opinii przez rzeczoznawcę.

§ 6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony zobowiązują się, iż w czasie trwania Umowy nie dokonają cesji praw wynikających z Umowy bez pisemnej zgody drugiej Strony. W przypadku, gdyby Strona nie dotrzymała obowiązku określonego w poprzednim zdaniu, druga Strona jest uprawniona do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, a Strona, która naruszyła niniejsze zobowiązanie obowiązana jest do skompensowania szkody poniesionej przez drugą Stronę w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego.
2. Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w następujących przypadkach:
 - niezakończenia inwestycji w terminie o którym mowa w par. 3 ust. 4 niniejszej Umowy w kwocie zł. za każdy dzień opóźnienia,
 - niewydania Przedmiotu dzierżawy lub wybudowanego Obiektu Budowlanego niezwłocznie po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy w kwocie zł. za każdy dzień opóźnienia,
 - dokonania zmian w Nieruchomości lub wybudowanym na niej Obiekcie Budowlanym niezgodnych z Wydierżawiającym w kwocie zł. za każdy przypadek naruszenia,
 - wybudowania Obiektu Budowlanego niezgodnie z projektem stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy w kwocie zł za każdy przypadek naruszenia.
3. W przypadku kiedy kara umowna nie pokryje w pełni szkody poniesionej przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Jeśli w Umowie w przypadku naruszenia obowiązków określonych Umową przez Dzierżawcę przewidziano zarówno możliwość rozwiązania Umowy jak i obowiązek zapłaty kary umownej, Wydierżawiającemu przysługują obydwa te uprawnienia.
5. Dzierżawca zrzeka się prawa do wystąpienia z roszczeniem określonym w art. 37 pkt. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm), tj. nabycia Przedmiotu dzierżawy bez przetargu.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

7. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
8. Strony zgodnie zobowiązują się do współpracy oraz wzajemnego informowania się o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, a także do dołożenia należytej staranności i działania według ich najlepszej wiedzy w celu należytego wykonania Umowy.
9. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednej dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. opis Nieruchomości;
2. opis usług, które mają być świadczone przez Dzierżawcę
3. infrastruktura dla wybudowanego obiektu.

Za Wydierżawiającego:

Za Dzierżawcę:

Radca prawny

Magdalena Jakubiak

