

Wzór
UMOWA DZIERŻAWY Nr

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy Gminą Stegna reprezentowaną przez:

.....
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....
.....
.....
zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że działka oznaczona numerem geodezyjnym 337/1 obręb Drewnica o powierzchni 0,2780 ha położona w Drewnicy przy ul. Wiślanej 25, oraz usadowiony na niej budynek będący w części przedmiotem dzierżawy stanowią własność Gminy Stegna.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy na okres od dnia do z możliwością przedłużenia w drodze aneksu do umowy o kolejne 60 miesięcy lokal użytkowy mieszczący się w budynku opisanym §1 niniejszej umowy o powierzchni 152,90 m² wraz z geodezyjnie niewyodrębnioną częścią działki nr 337/1 o pow. 150 m² z przeznaczeniem na prowadzenie poradni podstawowej opieki zdrowotnej oraz dodatkowo
2. Przedmiot dzierżawy położony jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego jako układ ruralistyczny wsi Drewnica i Żuławki, a budynek objęty jest ochroną konserwatorską poprzez wpis do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
3. Dzierżawca oświadcza, że odebrał przedmiot dzierżawy, zapoznał się z jego stanem, stwierdza że jest zdatny do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych uwag.

§ 3

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z płatnością czynszu dzierżawnego lub opłat eksploatacyjnych określonych w § 5 za okres dłuższy niż trzy pełne miesiące;
 - b) zaprzestania lub ograniczenia przez Dzierżawcę prowadzenia usług medycznych w dzierżawionym lokalu;
 - c) oddania przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobom trzecim w poddzierżawę lub użyczenie bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
 - d) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień § 6 niniejszej umowy.

2. Dzierżawca może wypowiedzieć dzierżawę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:

a) ciężkich sytuacjach losowych;

b) w przypadku stwierdzonych w trakcie kontroli występujących nieprawidłowości w zakresie wymogów przepisów budowlanych, funkcjonalnych i bezpieczeństwa w dzierżawionej nieruchomości.

3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy za zgodą obu stron. Termin rozwiązania umowy w ww. przypadku przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Za skrócenie okresu dzierżawy - zgodnie z warunkami umowy - nie przysługuje Dzierżawcy odszkodowanie.

§ 4

Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy w całości lub części do bezpłatnego użytkowania oraz poddzierżawienia osobie trzeciej wyłącznie w celu prowadzenia usług medycznych lub farmaceutycznych po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

§ 5

1. Strony ustalają, że umowny miesięczny czynsz dzierżawy oraz opłaty eksploatacyjne wynoszą:

1) czynsz dzierżawy lokalu

(152,90 m² x 4,19 zł/m² + obowiązujący VAT tj. 23%)

2) czynsz dzierżawny gruntu

(150,00 m² x 0,35 zł/m² + obowiązujący VAT tj. 23%)

3) opłata za centralne ogrzewania (stawka obowiązująca obecnie)

(152,90 m² x 8,40 zł/m² + obowiązujący VAT tj. 23%)

4) opłata za woda

(1,92 m³ x 6,28 zł/m³ + obowiązujący VAT tj. 23%)

5) opłata za wodomierz

(5,10 /2 lokale + obowiązujący VAT tj. 23%)

6) opłata za odprowadzanie nieczystości płynnych

(1,92 m³ x 8,51 zł/m³ + obowiązujący VAT tj. 23%)

7) opłata abonamentowa za odprowadzanie nieczystości płynnych

(11,00 zł / 2 lokale + obowiązujący VAT tj. 23%)

8) opłata za usługi kominiarskie

(5,80 zł + obowiązujący VAT tj. 23%)

9) opłata za ubezpieczenie budynku

(152,90 m² x 0,08 zł/m² + obowiązujący VAT tj. 23%)

10) energia elektryczna

2. Czynsz oraz opłaty eksploatacyjne płatne są do 20 dnia każdego miesiąca z góry bez wezwania na rachunek Urzędu Gminy Stegna w Banku Spółdzielczym w Steganie: nr 04 8308 0001 0000 0550 2000 0010.

3. W czasie trwania umowy, czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3, waloryzowany będzie rokrocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem bez obowiązku sporządzania aneksu do umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego, począwszy od 2025 roku.

4. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych nie wymaga sporządzania aneksu i dokonywana jest raz w roku na podstawie rozliczenia faktur z roku ubiegłego poprzez wystawianie faktur przez Wydierżawiającego, począwszy od 2025 roku.

5. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, dzierżawca będzie ponosił opłatę w wysokości 400% stawki czynszu obowiązującej w dniu rozwiązania umowy.

6. W przypadku opóźnień w uiszczaniu czynszu dzierżawnego oraz opłat eksploatacyjnych, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych określonych na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, dokonywać na własny koszt konserwacji oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym utrzymaniem przedmiotu nieruchomości.

2. Dzierżawca może dokonywać na własny koszt, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz po uzyskaniu pozwoleń i opinii właściwych organów i podmiotów, modernizacji wewnętrznej i zewnętrznej budynku w celu poprawy jego cech funkcjonalno – użytkowych.

3. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu od Wydierżawiającego poniesionych nakładów o których mowa w ust. 1 i 2 chyba, że strony postanowią inaczej.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich podatków i danin publicznych od przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Stegna.

5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez jego pracowników i pacjentów powstałe w toku korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa a w szczególności przepisów BHP.

6. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność polegającą na prowadzeniu poradni podstawowej opieki zdrowotnej dni w tygodniu (z wyłączeniem sobót i niedziel oraz świąt i innych dni ustawowo wolnych od pracy), w godzinach

Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się do świadczenia w lokalu stanowiącym przedmiot dzierżawy świadczeń zdrowotnych w następującym zakresie

.....7. Świadczenia zdrowotne o których mowa w ust. 6 świadczone będą na podstawie umowy z NFZ.

§ 7

Dzierżawca może montować tablice i szyldy na ścianach budynku w zakresie uzgodnionym z Wydierżawiającym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 8

Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest:

- 1) zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu w stanie uporządkowanym, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot umowy lub ich równowartości, chyba że strony inaczej umówiły się na podstawie odrębnego pisemnego porozumienia,

- 2) w przypadku, gdy nakłady poniesione przez Dzierżawcę będą stanowiły obciążenie dla nieruchomości, to Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia skutków tego obciążenia.
- 3) Zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego użytkowania.

§ 9

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania dzierżawionej nieruchomości.

§ 10

1. Zmiana warunków umowy następuje na podstawie aneksu sporządzonego w formie pisemnej z wyjątkiem sytuacji opisanej w § 5 ust. 3 i 4 niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 11

Rozstrzyganie ewentualnych sporów związanych z niniejszą umową - w przypadku braku ugodowego ich załatwienia - rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego

§ 12

Umowa niniejsza jest przez strony całkowicie zrozumiana i przyjęta do wiadomości.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wydierżawiającego

.....
(podpis Wydierżawiającego)

.....
(podpis Dzierżawcy)