

UMOWA DZIERŻAWY

nr DN-DO/...../2024

zawarta w dniu 2024 r. w Tarnowskich Górach

pomiędzy "REPTY" Górnośląskim Centrum Rehabilitacji im. Gen. Jerzego Ziętka z siedzibą w Tarnowskich Górach (42-604) przy ul. Śniadeckiego 1 zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Gliwicach pod nr KRS 000031621, NIP 645 - 000 - 93 - 46, REGON 000291701, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Norberta Komar,
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
zwaną dalej „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomości nr 162/1 położoną w Tarnowskich Górach przy ul. Śniadeckiego 1, stanowiącą mienie Województwa Śląskiego, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta KW nr GL1T/00047329/2.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę część nieruchomości o powierzchni m², w zamian za czynsz określony w §6, na zasadach określonych w Umowie.
2. Przedmiot dzierżawy jest zdatny do wykorzystania na cel określony w Umowie, a Dzierżawca zapoznał się z jego stanem i nie zgłasza do niego żadnych uwag.
3. Wydzierżawiający umożliwił Dzierżawcy specjalistyczne zbadanie Przedmiotu dzierżawy przed jego wydaniem.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest wolny od wad prawnych i nie narusza praw osób trzecich.
5. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do Przedmiotu dzierżawy, a oddanie go w dzierżawę nie narusza praw osób trzecich.

§ 3

1. Przedmiot dzierżawy będzie służył Dzierżawcy do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie
2. Przedmiot dzierżawy nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności leczniczej, ani innej działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Wydzierżawiającego.
3. Zmiana lub rozszerzenie profilu działalności, o której mowa w ust. 1 wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

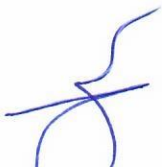
§ 4

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy na wyłączność w trakcie trwania umowy,
 - 2) utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za stan Przedmiotu dzierżawy niezależny od niego, w szczególności za wyłączenia i przerwy w dostawie energii, wody spowodowane przyczynami niezależnymi od Wydzierżawiającego.

3. W sytuacjach wyjątkowych, niezależnych od Wydierżawiającego ma on prawo odmówić dostępu do terenu w trybie natychmiastowym, powiadamiając o tym Dzierżawcę niezwłocznie. W takim wypadku Dzierżawcy nie przysługują od Wydierżawiającego żadne roszczenia.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i celem wskazanym w niniejszej umowie,
 - 2) całkowitego podporządkowania się obowiązującym na terenie „REPTY” GCR regulaminom, zarządzeniom i innym regulacjom wewnętrznym,
 - 3) poinformowania swoich pracowników oraz petentów, o konieczności przestrzegania zasad bezpieczeństwa, obowiązujących na terenie „REPTY” GCR,
 - 4) utrzymania porządku na terenie Przedmiotu dzierżawy,
 - 5) przestrzegania przepisów BHP, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy,
 - 6) dokonywania na własny koszt drobnych napraw w Przedmiocie dzierżawy wynikających z bieżącej eksploatacji,
 - 7) zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym przez cały okres trwania umowy,
 - 8) przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy i opuszczenia terenu,
 - 9) umożliwienia przedstawicielom Wydierżawiającego dokonywania kontroli stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego eksploatacji,
 - 10) ubezpieczenia obiektu od następstw nieszczęśliwych wypadków oraz posiadania ubezpieczenia OC od prowadzonej działalności i utrzymywania tych ubezpieczeń przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Stosownie do postanowień ustawy z dnia 9 listopada 1995r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 700) zabrania się palenia wyrobów tytoniowych na całym obszarze „REPTY” GCR.
3. W razie naruszenia powyższego postanowienia Dzierżawca obciążony zostanie karą umowną, w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 2.
4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zatrudnionych przez siebie pracowników.
5. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może:
 - 1) podnajmować i oddawać do bezpłatnego używania Przedmiotu dzierżawy,
 - 2) dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierżawy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania,
 - 3) dokonywać ulepszeń Przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody będące następstwem dokonanych przez niego napraw, konserwacji czy wymian, bądź zaniechania tych czynności w obciążającym go zakresie.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wydierżawiającego oraz obowiązujących przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciwpożarowych.
8. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wydierżawiającego o awariach, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie dzierżawy lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu dzierżawy, a także zobowiązany jest niezwłocznie podejmować niezbędne działania celem uniknięcia szkód w Przedmiocie dzierżawy. Powyższe nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku poinformowania o zaistniałych zdarzeniach odpowiednich służb.
9. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się na terenie Przedmiotu dzierżawy mienie Dzierżawcy lub pracowników Dzierżawcy oraz innych osób, jak i za nieszczęśliwe zdarzenia, szkody osobowe czy materialne dotyczące ww. osób, które wystąpiły w trakcie korzystania z Przedmiotu dzierżawy lub w związku z korzystaniem z niego.



§ 6

1. Tytułem dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczną stawkę czynszu dzierżawy w kwocie netto: zł (słownie: zł/100), powiększoną o podatek od towarów i usług VAT w kwocie zł (słownie), tj. brutto zł (słownie), na podstawie z tego tytułu faktury.
2. Oprócz czynszu dzierżawy Dzierżawca będzie ponosił opłaty za:
 - 1) wodę - rozliczenie następować będzie według wskazań liczników i cen jakie Wydierżawiający uiszcza dostawcom zewnętrznym;
 - 2) zużycie energii elektrycznej - rozliczenie następować będzie według wskazań liczników i cen jakie Wydierżawiający uiszcza dostawcom zewnętrznym.
3. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje opłaty za wywóz odpadów.
4. Niezależnie od opłat, o których mowa powyżej Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu kosztów ponoszonych przez Wydierżawiającego z tytułu podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującą w danych roku uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie określenia wysokości stawek od podatku od nieruchomości jeden raz w roku na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wydierżawiającego.
5. Zapłaty czynszu Dzierżawca będzie dokonywał w okresach rozliczeniowych miesięcznych jednorazowo z góry w terminie 14 dni licząc od wystawienia faktury.
6. Za niepełny okres rozliczeniowy dzierżawy, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.
7. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
8. Należność należy wpłacić w kasie Wydierżawiającego lub na konto bankowe w PKO BP S.A. O/Bytom 89 1020 2368 0000 2502 0254 3411.
9. Opłaty za dostarczone media realizowane będą z dołu w ciągu 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury, na konto wskazane w ust. 11 powyżej.
10. Wydierżawiający upoważniony jest do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
11. W przypadkach i na zasadach prawem przewidzianych Wydierżawiający ma prawo do naliczania i dochodzenia odsetek.

§ 7

1. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu dzierżawy, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady podstępnie zatajone przez Wydierżawiającego.
2. Strony zgodnie przyjmują, że Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Dzierżawca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z używaniem Przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu, wynikłe w związku z użytkowaniem Przedmiotu dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody w mieniu Dzierżawcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
5. Strony ustalają, że Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku - w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 2) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku dokonywania obciążających go napraw Przedmiotu dzierżawy w czasie trwania umowy - w wysokości 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 3) w przypadku korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w umowie - w wysokości 100 % miesięcznego czynszu brutto, za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 4) w przypadku uniemożliwienia przedstawicielom Wydierżawiającego dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego eksploatacji w terminie wynikającym z umowy - 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wynajmującego przypadek naruszenia,

- 5) w przypadku wydania Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego - w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 6) w przypadku poddzierżawy Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego - w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 7) w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierżawy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania terenu, bez pisemnej uprzedniej zgody Wydierżawiającego - w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 8) w przypadku dokonywania ulepszeń Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego - w wysokości 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wydierżawiającego przypadek naruszenia,
 - 9) w przypadku, gdy Wydierżawiający wypowie umowę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub, gdy Dzierżawca wypowie umowę bez uzasadnionej, ważnej przyczyny lub z przyczyn leżących po jego stronie - w wysokości 30% czynszu brutto należnego do końca trwania umowy.
 - 10) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku poufności określonego w § 14 umowy - w wysokości 500,00 zł za każde jednokrotne naruszenie tego obowiązku.
6. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z upoważnionymi przedstawicielami Wydierżawiającego w celu prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
2. Osobami uprawnionymi do kontaktu w związku z wykonywaniem umowy ze strony Wydierżawiającego są:
 - 1)
 - 2)
3. Osobami uprawnionymi do kontaktu w związku z wykonywaniem umowy ze strony Dzierżawcy są:
 - 1)
 - 2)

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcy postanowień umowy, w szczególności:
 - 1) w przypadku dewastacji przez Dzierżawcę lub jego pracowników i interesantów, Przedmiotu dzierżawy lub jakiegokolwiek jego części lub elementu,
 - 2) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę lub jego pracowników i interesantów regulaminów, przepisów BHP, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy,
 - 3) gdy Przedmiot dzierżawy będzie niezbędny do realizacji celów statutowych Wydierżawiającego,
 - 4) gdy Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem albo prowadzi poprzez niewłaściwe używanie do jego nadmiernego zużycia,
 - 5) gdy Dzierżawca zalega z zapłatą dwóch rat czynszu lub opłat i mimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu, należności tej nie uiszczy,
 - 6) rażąco narusza postanowienia umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn.

§ 10

Dzierżawca nie może przelewać lub przekazywać w całości albo w części innym osobom jakichkolwiek swych obowiązków lub uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 11

1. Administratorem danych osobowych podanych w umowie ze strony Dzierżawcy jest:
.....
2. Osoba do kontaktu ze strony Dzierżawcy w sprawie przetwarzania danych osobowych:
..... tel. e-mail:
3. Administratorem danych osobowych podanych w umowie ze strony Wydierżawiającego jest „REPTY” Górnośląskie Centrum Rehabilitacji im. Gen. Jerzego Ziętka z siedzibą w Tarnowskich Górach (kod 42-600) przy ulicy Śniadeckiego 1, strona internetowa: www.bip-slaskie.pl/gcrtarn/ oraz www.repty.pl.
4. Osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych Sławomir Głaz, adres e - mail: iod@repty.pl.
5. Dane osobowe przetwarzane są w celu wykonywania czynności mających na celu zawarcie umowy i jej realizację, a podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) i art. 9 RODO (UE).
6. Strony oświadczają, iż zapoznały się z pełną treścią klauzuli informacyjnej, która znajduje się w siedzibie stron oraz na ich stronach internetowych.

§ 12

1. Strony oraz osoby którymi posługują się w przy wykonywaniu niniejszej umowy nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy informacji poufnych oraz zobowiązują się traktować je i chronić jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r., nr 1233, z późn. zm).
2. Przez informacje poufne należy rozumieć wszelkie informacji związane z umową (także fakt jej zawarcia), uzyskane w trakcie zawarcia umowy oraz jej realizacji.
3. Zobowiązanie do zachowania poufności wiąże Strony bezterminowo, również po rozwiązaniu niniejszej umowy.

§ 13

Dzierżawca przyjął do wiadomości, że „REPTY” Górnośląskie Centrum Rehabilitacji im. Gen. Jerzego Ziętka w Tarnowskich Górach posiada certyfikat Zarządzania Jakością i Zarządzania Środowiskowego ISO 9001 i ISO 14001, w związku z czym na terenie Centrum funkcjonują stosowne procedury, instrukcje i regulaminy, których Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać.

§ 14

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spowodowane siłą wyższą tj. zdarzeniem nagłym, zewnętrznym, nieprzewidywalnym i niezależnym od woli Stron, któremu nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron. Przejawami siły wyższej są w szczególności:
 - 1) klęski żywiołowe, w tym pożar, powódź, susza, trzęsienie ziemi, huragan, szadź ,
 - 2) długotrwałe awarie zasilania, których usunięcie nie zależy od żadnej ze Stron umowy,
 - 3) akty władzy państwowej, w tym stan wojenny, stan wyjątkowy, embarga, blokady itp.,
 - 4) działania wojenne, sabotażu i terroryzmu,
 - 5) strajki powszechne nie obejmujące personelu Stron.
2. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania ciężących nań zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w zakresie, w jakim to zostało spowodowane wystąpieniem siły wyższej w rozumieniu niniejszego paragrafu.

§ 15

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Umowa podlega prawu polskiemu.
4. Rozwiązanie i wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązujące.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną część umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy przekazania Przedmiotu dzierżawy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

RADCA PRAWNY
Beata Łajńska
Kt 3330

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
"REPTY" Oddział Specjalizacji w Opiece i Rehabilitacji
w Zawierciu, Górach
DYREKTOR
Norbert Komar