

## 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

.....  
.....  
zwanym dalej „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

### § 1

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomość gruntową o powierzchni 3 955 m<sup>2</sup>, stanowiącą część działki ewidencyjnej nr 100/25 położonej o łącznej powierzchni 26 842 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta KW nr GLIT/00098518/6.

### § 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomość o powierzchni 3 955 m<sup>2</sup>, w zamian za czynsz określony w § 7, na zasadach określonych w Umowie.
2. Przedmiot dzierżawy jest zdalny 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 zdalnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W sytuacjach wyjątkowych, niezależnych od Wydzierżawiającego ma on prawo odmówić dostępu do pomieszczeń w trybie natychmiastowym, powiadamiając o tym Dzierżawcę niezwłocznie. W takim wypadku Dzierżawcy nie przysługują od Wydzierżawiającego żadne roszczenia.

## § 5

1. Dzierżawca wpłacił Wydierżawiającemu kaucję w wysokości jednego miesięcznego czynszu brutto tj. .... zł (słownie: .....zł ...../100), celem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o zapłatę czynszu, o którym mowa w § 7 umowy.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wydierżawiającemu.

## § 6

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 obiektu,
  - 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. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zatrudnionych przez siebie pracowników.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może:
  - 1) poddzierżawiać i oddawać do bezpłatnego używania Przedmiotu dzierżawy,
  - 2) dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierżawy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy,
  - 3) dokonywać ulepszeń Przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody będące następstwem dokonanych przez niego napraw, konserwacji czy wymian, bądź zaniechania tych czynności w obciążającym go zakresie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wydierżawiającego oraz obowiązujących przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciwpożarowych.
6. 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.
7. 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.

## § 7

1. Tytułem najmu Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczną stawkę czynszu najmu 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. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje opłaty za sprzątanie oraz wywóz odpadów.
3. Ustalony w pkt 1 czynsz dzierżawy podlegał będzie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za ubiegły rok oraz o wzrost kosztów, jakie będzie ponosił Wydierżawiający z tytułu podatków i opłat lokalnych i innych należności publicznoprawnych związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy. W przypadku wskaźnika mniejszego lub równego „0” stawka czynszu pozostaje bez zmian.
4. Waloryzacja dokonywana będzie automatycznie, jeden raz w okresie rocznym z mocą od 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2025 roku.
7. Waloryzacja dokonywana będzie wyłącznie na podstawie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
8. Zapłaty czynszu Dzierżawca będzie dokonywał w okresach rozliczeniowych miesięcznych jednorazowo z góry w terminie 14 dni licząc od wystawienia faktury.
9. Za niepełny okres rozliczeniowy dzierżawy, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.
10. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
11. Należność należy wpłacić w kasie Wydierżawiającego lub na konto bankowe w PKO BP S.A. O/Bytom 89 1020 2368 0000 2502 0254 3411.
12. Opłaty za dostarczone media realizowane będą z dołu w ciągu 14 dni, licząc od daty wystawienia faktury, na konto wskazane w ust. 11 powyżej.
13. Wydierżawiający upoważniony jest do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
14. Wydierżawiający może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. W przypadkach i na zasadach prawem przewidzianych Wydierżawiający ma prawo do naliczania i dochodzenia odsetek.

## § 8

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. Ryzyko uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie dzierżawy, w całości obciąża Dzierżawcę.
5. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody w mieniu Dzierżawcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
6. 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 Wyzierzawiającego przypadek naruszenia,
- 5) w przypadku wydania Przedmiotu dzierzawy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej uprzedniej zgody Wyzierzawiającego – w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wyzierzawiającego przypadek naruszenia,
  - 6) w przypadku poddzierzawy Przedmiotu dzierzawy bez pisemnej uprzedniej zgody Wyzierzawiającego – w wysokości 5 000,00 zł za każdy stwierdzony przez Wyzierzawiającego przypadek naruszenia,
  - 7) w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierzawy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy, bez pisemnej uprzedniej zgody Wyzierzawiającego – w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przez Wyzierzawiającego przypadek naruszenia,
  - 8) w przypadku dokonywania ulepszeń Przedmiotu dzierzawy bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego – w wysokości 500,00 zł, za każdy stwierdzony przez Wyzierzawiającego przypadek naruszenia,
  - 9) w przypadku, gdy Wyzierzawiającego wypowie umowę z przyczyn leżących po stronie Dierzawcy lub, gdy Dierzawca 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 Dierzawcę obowiązku poufności określonego w § 13 umowy - w wysokości 500,00 zł za każde jednokrotne naruszenie tego obowiązku.
7. Wyzierzawiający może żądać od Dierzawcy odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

#### § 9

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

#### § 10

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

4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 11

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

#### § 12

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/](http://www.bip-slaskie.pl/gcrtarn/) oraz [www.repty.pl](http://www.repty.pl).
4. Osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych Sławomir Głaz, adres e - mail: [iod@repty.pl](mailto: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.

#### § 13

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.

#### § 14

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.

#### § 15

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.

### § 16

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu z wyłączeniem oświadczenia Wyzierżawiającego o waloryzacji czynszu dzierżawy.
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

  
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej  
"REPTY" Gmina Repty, Centrum Rehabilitacji  
D Y R E K T O R  
Norbert Komar