



UMOWA DZIERŻAWY/D/2014

zawarta w dniu w Korfantowie pomiędzy:
Opolskim Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Sp. z o.o., ul. Wyzwolenia 11, 48-317 Korfantów, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000625798, reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Wojciech Machelski - Prezes Zarządu
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a:, reprezentowanym przez:

1.
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1

Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie znajdujące się w budynku Administracji, na terenie Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia, o łącznej powierzchni użytkowej 11 m².

§ 2

1. Dzierżawca dzierżawione pomieszczenia wykorzystywać będzie na prowadzenie działalności w zakresie uzgodnionym z Wydzierżawiającym, tj. działalności w zakresie
.....
.....
2. Każda zmiana charakteru prowadzonej w dzierżawionych pomieszczeniach działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może w dzierżawionych pomieszczeniach prowadzić ani reklamować działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Wydzierżawiającego. Za działalność konkurencyjną uważa się działalność leczniczą i rehabilitacyjną. Dzierżawca uprawniony jest jednak do prowadzenia w dzierżawionych pomieszczeniach działalności handlowej w zakresie sprzętu medycznego i rehabilitacyjnego lub apteki.
4. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.



5. Dzierżawca oświadcza, iż położenie oraz stan techniczny pomieszczeń, które stanowi przedmiot umowy, jest mu znany i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
6. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez osoby upoważnione przez Strony, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
7. Bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 3

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne skutki zużycia, tj. w stanie, w jakim powinien się znajdować przedmiot dzierżawy stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.
2. Odbiór przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez osoby upoważnione przez Strony.
3. Dzierżawca poinformuje pisemnie Wydierżawiającego o gotowości do przekazania dzierżawionych pomieszczeń na 3 dni przed planowanym terminem. Jeżeli Wydierżawiający nie wniesie o zmianę terminu odbioru przekazanie nastąpi w proponowanej dacie.

§ 4

1. Dzierżawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie i utrzymanie ładu, porządku i czystości w pomieszczeniach, jak i ich otoczeniu.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest również do ponoszenia drobnych nakładów, które obciążają dzierżawcę lokalu, w trakcie trwania umowy dzierżawy, w szczególności są to: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

§ 5

1. Wszelkie inwestycje, jakie zamierza na swój koszt zrealizować Dzierżawca, a związane z przystosowaniem pomieszczeń do prowadzonej przez niego działalności, wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz



- Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, Wyzierżawiający ma prawo zatrzymać wykonane przez Dzierżawcę inwestycje (modernizacje) w przedmiocie dzierżawy a nakłady na modernizację pomieszczeń poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi.
 3. W braku pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody oraz w braku pisemnego, pod rygorem nieważności, porozumienia co do rozliczenia nakładów strony niniejszym zgodnie ustalają, iż nakłady takie poczynione zostają na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez obowiązku jakiegokolwiek zwrotu lub rozliczenia przez Wyzierżawiającego. Wyzierżawiający może, według swojego wyboru, nakłady takie nieodpłatnie zatrzymać albo też wezwać Dzierżawcę do przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6

1. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie trwania umowy użytkować przedmiot dzierżawy w tym wszystkie znajdujące się w nim pomieszczenia zgodnie z przepisami w zakresie p.poż., BHP oraz innymi związanymi z bezpieczeństwem osób i mienia.
3. Za szkody i straty powstałe z winy Dzierżawcy lub osób działających w jego imieniu oraz osób, które za jego zgodą przebywały w pomieszczeniach przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną.

§ 7

1. Czynsz dzierżawy (zł/m²) wynosić będzie zł netto (słownie: osiemset trzydzieści dwa zł 10/100) miesięcznie + 23% podatek VAT.
2. Czynsz obejmuje zamontowanie jednej tablicy reklamowej o powierzchni do 2m² zamontowanej na terenie Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie.
3. Czynsz dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wyzierżawiającego, prowadzony w :
BS Prudnik O / Korfantów 31 8905 1010 2001 0000 1544 0002
4. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
5. Czynsz określony w drodze negocjacji, o którym mowa w punkcie 1 nie zawiera opłat za:
 - energię elektryczną
 - energię cieplną



- wodę ciepłą i zimną,
- ścieki,
- podatek od nieruchomości i gruntu,

Wpłaty z tego tytułu dokonywane będą w terminach miesięcznych wraz z czynszem.

Odpłatność za nośniki energii elektrycznej, wody, ścieków mają charakter cen zmiennych, wynikają z umów zawartych przez Wydierżawiającego z innymi kontrahentami i mogą ulec zmianie w trakcie trwania tej umowy. Ich zmiana następować będzie bez konieczności zmian warunków umowy z dniem obowiązywania nowych stawek. O zmianie stawek Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do kupna energii cieplnej z kotłowni OCR.

6. Za energię elektryczną Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać zaliczkowo co miesiąc kwotę..... zł netto (słownie: zł plus podatek VAT w obowiązującej wysokości), ustaloną według wzoru zawartego w załączniku Nr 1 do umowy.
7. Za C.O. i podgrzanie ciepłej wody Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać zaliczkowo co miesiąc kwotę zł netto (słownie: zł plus podatek VAT w obowiązującej wysokości), ustaloną według wzoru zawartego w załączniku Nr 1 do umowy.
Rozliczenie z tytułu dostawy energii cieplnej następować będzie w skali roku kalendarzowego w okresie pierwszych 6 miesięcy roku następnego po podlegającym rozliczeniu.
8. Czynsz dzierżawny i opłaty podlegają corocznej waloryzacji ogłaszanym przez GUS wskaźnikami cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie ostatniego kwartału roku poprzedzającego zmianę stawki czynszu. (począwszy od lutego 2018, następnie od lutego 2019 itd.).
9. Dzierżawca ponosi koszty ubezpieczenia prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się ubezpieczyć dzierżawione pomieszczenia przez cały okres trwania umowy.

§ 8

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas 3 lat, tj. od dnia 01.05.2017 r. do dnia 30.04.2020 r.
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać stosunek dzierżawy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego pełnymi okresami kalendarzowymi, bez podania przyczyny, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.



Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Sp. z o.o.
48-317 Korfantów, ul. Wyzwolenia 11;

Tel. 077 43 44 000, fax 077 43 44 004, e-mail ocr@ocr.pl

Jesteśmy certyfikowani według wymagań ISO 9001:2000 i ISO 14001



3. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, Wyzierżawiający ma prawo zatrzymać wykonane przez Dzierżawcę inwestycje (modernizacje) w przedmiocie dzierżawy a nakłady na modernizację pomieszczeń poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi, chyba, że strony na piśmie, pod rygorem nieważności, ustaliły inaczej.
4. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - zalegania z opłatą czynszu lub płatności za media, co najmniej za dwa okresy płatności,
 - poddzierżawienia lub wynajmu przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego,
 - oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bez zgody Wyzierżawiającego,
 - wykorzystywania pomieszczeń w sposób niezgodny z wcześniejszymi ustaleniami oraz zawartą umową.

§ 9

Wszelkie opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności zaś Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe z umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 11

Niniejszą umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

Załącznik nr 1 do umowy z dnia r.

KALKULACJA
kiosk (pawilon łóżkowy)

					netto
1. czynsz	11,00	m2		zł/m2	- zł
2. energia elektryczna	171,00	kWh	0,40	zł/kWh	68,40 zł
3. energia cieplna	11,00	m2	5,27	zł/m2	57,97 zł
4. zimna woda	1,20	m3	4,04	zł/m3	4,85 zł
5. ścieki	1,20	m3	5,80	zł/m3	6,96 zł
6. nieczystości - ryczałt	1,00	szt	26,40	zł/szt	26,40 zł
7. podatek od nieruchomości i gruntu (z tyt.prowadz.dział.gosp.)	11,00	m2	21,10	zł/m2/12m-cy	19,34 zł
grunt (3.685,3 : 1.685)=2,18	11,00	m2	0,89	zł/m2/12m-cy	1,78 zł
			RAZEM netto		185,70 zł

Korfantów, dnia r.

Sporządził

Zatwierdził