

**Projekt**

z dnia 9 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR VIII.16.2024  
RADY POWIATU ŻAGAŃSKIEGO**

z dnia 17 grudnia 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości oraz zezwolenia na odstąpienie od obowiązku zastosowania drogi przetargowej przed oddaniem nieruchomości w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata**

Na podstawie art. 12 pkt 8 litera a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107) art. 13 ust 1, art. 25a oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Rada Powiatu Żagańskiego wyraża zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości z dotychczasowym dzierżawcą tej nieruchomości tj: 105 Kresowym Szpitalem Wojskowym z Przychodnią Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Żarach, ul. Domańskiego 2 na okres 5 lat tj. od dnia 01.01.2025 r do dnia 31.12.2029 r., oznaczoną:

- działką nr 1022 o powierzchni 0,8113 ha położoną w obrębie 0002 miasta Żagań, zabudowaną m. im. budynkiem szpitala o pow. użytkowej 6646,3 m<sup>2</sup>, budynkiem hydroforni o pow. użytkowej 25,50 m<sup>2</sup>, budynkiem chlorowni o pow. użytkowej 35,56 m<sup>2</sup>, budynkiem tlenowni o pow. użytkowej 12,23 m<sup>2</sup>,
- działką nr 1028/1 o pow. 0,1046 ha położoną w obrębie 0002 miasta Żagań, zabudowaną budynkiem agregatorowni o pow. użytkowej 48 m<sup>2</sup>

**§ 2.** Rada Powiatu Żagańskiego wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, o której mowa § 1.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Żagańskiego

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr VIII.16.2024  
Rady Powiatu Żagańskiego  
z dnia 17 grudnia 2024 r.

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia .....12.2024 r. pomiędzy:

Powiatem Żagańskim w imieniu, którego działa Zarząd Powiatu:

1) **Starosta Żagański – Anna Michalczuk**

2) **Wicestarosta Żagański – Mariusz Krugły**

przy kontrasygnacie **Skarbnika Powiatu – Renaty Kozłowskiej**

zwaną w dalszej części Umowy Dzierżawy **Wydzierżawiającym**,

a

105 Kresowym Szpitalem Wojskowym z Przychodnią Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Żarach, ul. Domańskiego 2 wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000004712, posiadającym NIP 928-19-39-120, reprezentowanym przez: Komendanta Szpitala **Mariusza Piwowarczyka** - zwanym w dalszej części Umowy Dzierżawy **Dzierżawcą**.

Strony zawierają umowę na podstawie:

- uchwały Nr ..... Rady Powiatu Żagańskiego z dnia ..... r. w sprawie: wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości oraz zezwolenia na odstąpienie od obowiązku zastosowania drogi przetargowej przed oddaniem nieruchomości w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata
- uchwały Nr ..... Zarządu Powiatu Żagańskiego z dnia ..... r. w sprawie wyznaczenia do oddania w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Powiatu Żagańskiego na cele zdrowotne

### § 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków:

- a) nieruchomość gruntową zabudowaną m.in. budynkiem szpitala o pow. użytkowej 6646,3m<sup>2</sup>, budynkiem hydroforni o pow. użytkowej 25,50m<sup>2</sup>, budynkiem chlorowni o pow. użytkowej 35,56m<sup>2</sup>, budynkiem tlenowni o pow. użytkowej 12,23m<sup>2</sup> stanowiącą własność Powiatu Żagańskiego oznaczoną ewidencyjnie działką nr **1022** o pow. 0,8113 ha położoną w Obrębie 0002 miasta Żagań przy ul. Żelaznej 1a. Dla nieruchomości tej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żaganiu prowadzona jest Księga Wieczysta nr ZG1G/00034840/5;
- b) nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem agregatorowni o pow. użytkowej 48m<sup>2</sup> stanowiącą własność Powiatu Żagańskiego oznaczoną ewidencyjnie działką nr **1028/1** o pow. 0,1046 ha położoną w Obrębie 0002 miasta Żagań przy ul. Żelaznej 1a. Dla nieruchomości tej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żaganiu prowadzona jest Księga Wieczysta nr ZG1G/00034840/5;

2. Mienie ruchome stanowiące własność Powiatu Żagańskiego:

- a) środki trwałe zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy;
  - c) pozostałe środki trwałe tzw. wyposażenie stanowiące załącznik nr 2;
- zostały uzgodnione i podpisany przez obie strony.

3. Przedmiot umowy opisany w ust. 1 i 2 jest już w posiadaniu dzierżawcy.

### § 2. Prawa i obowiązki Stron

1. Wdzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości i mienia ruchomego określonego w paragrafie 1. Umowy Dzierżawy i oświadcza, że zawierając niniejszą Umowę Dzierżawy nie narusza żadnych swoich zobowiązań wobec osób trzecich, które mogą wywrzeć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy Dzierżawy.

2. Przedmiot umowy będzie używany przez Dzierżawcę zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów prawa budowlanego oraz przepisów sanitarnych, jak również przepisów porządkowych wydanych przez stosowne władze.

3. Na dzierżawionych nieruchomościach wymienionych w § 1 ust. 1 oraz przekazanym mieniu wymienionym § 1 ust. 2 Dzierżawca będzie świadczył usługi zdrowotne na podstawie kontraktu udzielonego na świadczenia zdrowotne z LOW NFZ w Zielonej Górze i przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał na cele prowadzonej działalności leczniczej zgodnie z zawartym kontraktem oraz z innymi podmiotami na podstawie zawartych umów.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym tzn. przeprowadzania bieżących remontów i napraw.

5. Po wygaśnięciu umowy i w przypadku niepodpisania umowy na kolejny okres dzierżawy, Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Jednakże Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania. W przypadku, oddania przedmiotu dzierżawy w stanie pogorszonym, Wdzierżawiający będzie uprawniony do podjęcia działań mających na celu przywrócenia stanu do użyteczności na koszt Dzierżawcy.

6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę lub podnajem.

7. Wdzierżawiający, zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia, w obecności Dzierżawcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Dzierżawca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy Dzierżawy.

8. Podatki od nieruchomości związane z przedmiotem dzierżawy ponosi Dzierżawca.

9. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy położone w granicach dzierżawionego gruntu. Dzierżawca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

### **§ 3. Termin wejścia w życie i czas trwania umowy**

1. Umowa Dzierżawy zostaje zawarta na czas określony **od dnia 01.01.2025 r do dnia 31.12.2029 r.**

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wdzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę niżej wymienionych zobowiązań umownych, jeżeli naruszenie to nie zostanie usunięte w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Dzierżawcy przez Wdzierżawiającego o takim naruszeniu:

- a) dokonanie zmiany sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego;
- b) poddzierżawianie lub oddanie w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części przedmiotu dzierżawy, a także przeniesienie na osoby trzecie praw wynikających z niniejszej Umowy Dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego, stosownie do § 2 ust. 6;
- c) niestosowanie się Dzierżawcy do wymogów i przepisów określonych w § 2 ust. 2.

3. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawy, o którym mowa w ust. 2-3, czynsz dzierżawny i inne należności są płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, na zasadach określonych w paragrafie 4: „Sposób płatności i wysokość czynszu”.

4. Jeżeli po zwróceniu i opuszczeniu nieruchomości przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Dzierżawca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w braku takiego uzgodnienia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wydierżawiającego, pozostawione rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Dzierżawcę stają się własnością Wydierżawiającego.

5. Jeżeli Dzierżawca pozostawi rzeczy i wyposażenie podlegające utylizacji lub których stan i rodzaj wskazują, iż są odpadami, i które pomimo wezwania pisemnego przez Wydierżawiającego nie zostaną zabrane przez Dzierżawcę w wyznaczonym czasie, Wydierżawiający dokona ich usunięcia na koszt Dzierżawcy. Z tego tytułu zostanie wystawiona faktura z terminem płatności nie krótszym niż 7 dni.

6. Rozwiązanie umowy może nastąpić za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia umowy.

#### **§ 4. Sposób płatności i wysokość czynszu**

1. Strony Umowy Dzierżawy uzgadniają, że miesięczny czynsz dzierżawny wynosi **4.000.,00 zł brutto (słownie: cztery tysiące złotych brutto)** i płatny będzie w terminie **30 dni od daty otrzymania** przez Dzierżawcę faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie do 15 każdego miesiąca.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany raz w roku, począwszy od 1 stycznia 2026 r., wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS, o ile wskaźnik ten ulega wzrostowi.

4. Czynsz dzierżawny jest płatny na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego w fakturze. O dotrzymaniu terminu płatności przez Dzierżawcę decyduje data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

5. Oprócz czynszu wymienionego w ust. 1 dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za zużycie mediów, z których korzysta po cenach dostawy na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami

6. Jeżeli Dzierżawca nie zapłaci czynszu w terminie, Wydierżawiający będzie uprawniony o ustawowych odsetek w obowiązującej w danym momencie wysokości.

#### **§ 5. Postanowienia końcowe**

1. Dzierżawca nie może likwidować środków trwałych i pozostałych środków trwałych. W przypadku gdy środek trwały lub pozostały środek trwały jest zbędny dla dzierżawcy, dzierżawca informuje pisemnie o tym fakcie wydierżawiającego który zgodnie z posiadanym procedurami likwiduje lub zabiera zgłoszony sprzęt.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania wydierżawiającego o ruchu środków trwałych. Informację sporządza się w przypadku zmiany miejsca znajdowania się środka trwałego raz do roku nie później niż do dnia 31 grudnia każdego roku. Środki trwałe i pozostałe środki trwałe nie mogą być przenoszone do obiektów nie należących do wydierżawiającego.

3. Dzierżawca udostępni środki trwałe i pozostałe środki trwałe będące własnością wydierżawiającego w celu dokonania oznakowania oraz przeprowadzania okresowych spisów z natury.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową Dzierżawy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Dzierżawy będą rozwiązywane ugodowo, w drodze negocjacji Stron. Jeżeli osiągnięcie porozumienia okaże się niemożliwe, spory będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd.

6. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy Dzierżawy wymagają formy pisemnej i właściwego podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.

7. Umowa Dzierżawy została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwie dla każdej ze Stron.

8. Do umowy zostaną dołączone następujące załączniki sporządzone na dzień 31.12.2024 r.

Załącznik nr 1 – wykaz dot. środków trwałych

Załącznik nr 2 – wykaz dot. pozostałych środków trwałych

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

## Uzasadnienie

Obecna dzierżawa ze 105 Kresowym Szpitalem Wojskowym z Przychodnią Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Żarach dla działki oznaczonej nr 1022 o powierzchni 0,8113 ha położoną w obrębie 0002 miasta Żagań, zabudowanej m. im. budynkiem szpitala o pow. użytkowej 6646,3 m<sup>2</sup>, budynkiem hydroforni o pow. użytkowej 25,50 m<sup>2</sup>, budynkiem chlorowni o pow. użytkowej 35,56 m<sup>2</sup>, budynkiem tlenowni o pow. użytkowej 12,23 m<sup>2</sup>, oraz działką nr 1028/1 o pow. 0,1046 ha położoną w obrębie 0002 miasta Żagań, zabudowaną budynkiem agregatorowni o pow. użytkowej 48 m<sup>2</sup> kończy się 31.12.2024 r.

Zgodnie z art. 12 pkt 8 litera a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym uchwała rady powiatu jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Z kolei art. 13 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Przedmiotowe nieruchomości stanowią własność powiatu i na podstawie Art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wchodzą do powiatowego zasobu nieruchomości.

Ustawodawca w art. 37 ust 4 wskazuje, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Mając na uwadze profesjonalne, kompleksowe, całodobowe zabezpieczenie mieszkańców powiatu w specjalistyczną opiekę medyczną świadczoną przez 105 Kresowy Szpital Wojskowy z Przychodnią SPZOZ w Żarach zasadnym staje się podjęcie niniejszej uchwały, która powinno nastąpić za zgodą Rady Powiatu, gdyż umowa ta zawierana jest po raz kolejny z tym samym podmiotem na okres powyżej 3 lat.

Przygotowała: Anna KUDYBA