

Dnia 16.06.2024 2024 r. pomiędzy **Gminą Wrocław** reprezentowaną przez Prezydenta Wrocławia, w imieniu którego działa Karol Drewicz – Zastępca Dyrektora Wydziału Nieruchomości Komunalnych

zwaną dalej **Użyczącym**

a

**Wrocławskim Centrum Zdrowia Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej**, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Podróżnicza 26/28, 53-208 Wrocław, wpisanym do rejestru podmiotów wykonujących działalność leczniczą, prowadzonego przez Wojewodę Dolnośląskiego, pod numerem 000000001066 oraz rejestru samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000062603

**NIP:894-246-08-00 REGON: 000313331 KRS: 0000062603**

reprezentowanym przez:

Wojciecha Skibę – Dyrektora Wrocławskiego Centrum Zdrowia SP ZOZ

Adres do korespondencji: ul. Podróżnicza 26/28, 53-208 Wrocław

zwanym dalej **Biorącym do używania**

została zawarta umowa użyczenia następującej treści:

### § 1.

1. **Użyczący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej we Wrocławiu, przy ul. Henryka Kamieńskiego 56, ul. Henryka Kamieńskiego 56a, 58a, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 156/1, AM 4, obręb Karłowice, o pow. 5959 m<sup>2</sup>.
2. Opisana w ust. 1 nieruchomość zarządzana jest przez Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.
3. **Biorący do używania – Wrocławskie Centrum Zdrowia SP ZOZ** jest samodzielnym publicznym zakładem opieki zdrowotnej, działa na podstawie ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 618, z późn. zm.), uchwały nr II/6/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26.11.1998 r. w sprawie przekształcenia publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej Wrocław-Fabryczna w samodzielny publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wrocław-Fabryczna oraz zatwierdzenia statutu Zakładu Opieki Zdrowotnej Wrocław Fabryczna oraz statutu WCZ SP ZOZ. Celem działania Centrum jest zachowanie, ratowanie, przywracanie i poprawa zdrowia pacjentów oraz szerzenie oświaty zdrowotnej wśród ludności.

### § 2.

1. **Użyczący** na podstawie zarządzenia nr 12273/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 15.01.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na użyczenie na rzecz Wrocławskiego Centrum Zdrowia SPZOZ nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wrocław, położonej we Wrocławiu, w obrębie Karłowice, użycza **Biorącemu do używania** nieruchomość opisaną w § 1, o powierzchni 5959 m<sup>2</sup>, zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Przedmiotem użyczenia”, w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
2. **Biorący do używania** oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny oraz granice Przedmiotu użyczenia.
3. Załącznik graficzny nr 1 określający granice Przedmiotu użyczenia stanowi integralną część umowy.
4. Przedmiot użyczenia zostanie wydany **Biorącemu do używania** przez **Użyczącego** przy udziale Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o. protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

5. **Biorący do używania** zobowiązany jest zgodnie ze stosownymi przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane wystąpić i uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.
6. **Biorący do używania** zobowiązuje się do przygotowania dokumentacji niezbędnej do wybudowania kompleksowego centrum medycznego oraz uzyskania wszelkich decyzji, pozwoleń i uzgodnień w związku z realizacją inwestycji we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.

### § 3.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na 3 lata tj. od dnia 01.07.2024 r. do dnia 30.06.2027 r.

### § 4.

1. **Biorący do używania** zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot użyczenia na realizację inwestycji tj. budowę i prowadzenie kompleksowego centrum medycznego.
2. Każda zmiana przeznaczenia Przedmiotu użyczenia, określonego w ust.1, wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody **Użyczającego**.
3. **Biorący do używania** zobowiązuje się zabudować Przedmiot użyczenia zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kępińskiej, Kamieńskiego i Torowej we Wrocławiu (uchwała nr XLIX/1305/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24.02.2022 r.) oraz uzyskaną decyzją o pozwoleniu na budowę.
4. **Biorący do używania** upoważniony jest do przekazywania gruntu wykonawcom prowadzącym prace związane z realizacją na Przedmiocie użyczenia inwestycji opisanej w ust. 1, z tym że koniecznym jest sporządzenie w każdym przypadku pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, przed rozpoczęciem prac jak i po ich zakończeniu.

### § 5.

Niniejsza umowa upoważnia **Biorącego do używania** do złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania „Przedmiotem użyczenia” na cele budowlane, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, w celu skompletowania dokumentacji projektowej i wystąpienia o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

### § 6.

1. **Biorący do używania** zobowiązuje się do dostarczenia do Wydziału Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.), co do obowiązku wydania Przedmiotu użyczenia Gminie Wrocław w przypadku zakończenia przedmiotowej umowy użyczenia, bez względu na sposób jej rozwiązania, w stanie wolnym tj. po usunięciu wszelkich rzeczy stanowiących własność **Biorącego do używania**, najpóźniej w terminie 30 dni od daty wezwania do wydania nieruchomości.
2. Treść oświadczenia w formie aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 4 o, którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. W sytuacji, w której **Biorący do używania** będzie uchylał się od złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, **Użyczający** ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

### § 7.

**Biorący do używania** zobowiązany jest w szczególności do:

1. używania Przedmiotu użyczenia zgodnie z treścią umowy bez dokonywania zmian w ustalonym w umowie sposobie wykorzystania Przedmiotu użyczenia;
2. uporządkowania Przedmiotu użyczenia, stanowiącego teren niezagospodarowany, w części porosły zielenią, drzewami i krzewami, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami a w szczególności ustawy Prawo ochrony środowiska;



3. właściwej eksploatacji Przedmiotu użyczenia oraz po wybudowaniu centrum medycznego do utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym;
4. bieżącego monitorowania stanu drzew i krzewów oraz podejmowania niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych, pod rygorem pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej, własnym staraniem i na koszt własny;
5. uzyskiwania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń i uzgodnień przed wycięciem drzew i krzewów oraz sadzeniem nowych drzew;
6. uzyskania zgody **Użyczającego** na wycinkę drzew i krzewów, co nie wyłącza obowiązków **Biorącego do użytkowania** w zakresie pielęgnacji zieleni;
7. utrzymywania terenu przyległego w porządku i czystości, własnym staraniem i na koszt własny;
8. nie dokonywania na terenie Przedmiotu użyczenia, bez zgody **Użyczającego** nakładów, innych niż opisane w § 4 ust. 1, w tym polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych i budowli, a także urządzeń budowlanych określonych w Prawie budowlanym;
9. do wykonywania w ramach sprawowania funkcji zarządcy obiektu budowlanego we własnym zakresie i na własny koszt obowiązków wymienionych w art. 62, 63 i 64 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, na zasadach i w terminach w nim określonych;
10. przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przeciwpożarowych i bhp oraz ochrony mienia;
11. ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody wynikłe z tytułu korzystania z nieruchomości i obsługi Przedmiotu użyczenia tak wobec **Użyczającego** jak i osób trzecich;
12. w przypadku powstania szkody na Przedmiocie użyczenia do jego przywrócenia do stanu sprzed uszkodzenia;
13. do świadczeń dodatkowych związanych z Przedmiotem użyczenia, to jest do ubezpieczenia Przedmiotu użyczenia od zdarzeń losowych, przez cały okres trwania umowy, pod rygorem poniesienia we własnym zakresie kosztów powstałej szkody, a odszkodowanie wypłacone **Biorącemu do użytkowania** w związku z zaistnieniem zdarzeń objętych ubezpieczeniem, **Biorący do użytkowania** zobowiązany jest przeznaczyć na pokrycie strat związanych z zaistniałą szkodą, w tym przywrócenia Przedmiotu użyczenia do stanu z przed uszkodzenia;
14. zawarcia we własnym imieniu stosownych umów z dostawcami mediów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji i utrzymania Przedmiotu użyczenia na cały okres obowiązywania umowy;
15. złożenia deklaracji podatkowej i uiszczenia podatku od nieruchomości, w wysokości wynikającej z obowiązkowych przepisów;
16. złożenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, „*Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie miasta Wrocławia*” w części dotyczącej przedsiębiorców i realizowania obowiązków z niej wynikających;
17. każdorazowego uzyskania pisemnej zgody **Użyczającego** na wszelkie prace modernizacyjno-remontowe, wybudowanego obiektu budowlanego, wykraczające poza obowiązek utrzymania Przedmiotu użyczenia w stanie niepogorszonym;
18. uzyskania pisemnej zgody **Użyczającego** na odstąpienie Przedmiotu użyczenia w całości lub części osobom trzecim do użytkowania.

## § 8.

1. Jeżeli w związku z realizacją inwestycji nastąpi konieczność usunięcia drzew lub krzewów oraz innych nasadzeń z terenu nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1, w związku z Zarządzeniem nr 1217/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 28.06.2019 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia, **Biorący do użytkowania** zobowiązany jest do wystąpienia do Zarządu Zieleni Miejskiej z wnioskiem o ocenę wskazanych



w załączniku do wniosku drzew, krzewów i innych nasadzeń oraz o określenie konieczności wystąpienia do Wydziału Środowiska Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego o wydanie stosownej decyzji zezwalającej na wycinkę wskazanych drzew.

2. W związku z wymaganiami zawartymi w Zarządzeniu określonym w ust. 1, związanymi z wycinką drzew na terenach należących do Gminy Wrocław zobowiązuje się **Biorącego do używania** do przedłożenia **Użyczającemu** uzyskanej opinii Zarządu Zieleni Miejskiej oraz w razie konieczności stosownej decyzji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego zezwalającej na wycinkę drzew.

#### § 9.

1. **Użyczający** zastrzega sobie prawo monitorowania zarówno sposobu używania Przedmiotu użyczenia przez **Biorącego do używania** jak i należytego wywiązywania się z opisanych zobowiązań w niniejszej umowie.
2. W przypadku stwierdzenia przez **Użyczającego** nieprawidłowości w wywiązywaniu się z opisanych w niniejszej umowie, oraz wynikających z przepisów odrębnych, zobowiązań w obsłudze i wykorzystaniu Przedmiotu użyczenia, **Biorący do używania** zostanie pisemnie wezwany do ich usunięcia, pod rygorem zastosowania sankcji prawnych łącznie z możliwością natychmiastowego zakończenia umowy.

#### § 10.

**Biorący do używania** ma prawo używania Przedmiotu użyczenia w granicach określonych niniejszą umową.

#### § 11.

1. **Biorący do używania** będzie sprawował wobec Przedmiotu użyczenia funkcję zarządcy nieruchomości i zarządcy wybudowanego obiektu budowlanego, w tym polegającą m.in. na wykonaniu przewidzianych Prawem budowlanym wszystkich okresowych kontroli stanu technicznego obiektu i urządzeń budowlanych oraz prowadzenia niezbędnej dokumentacji technicznej zgodnie z zapisami rozdziału 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.
2. Na **Biorącym do używania** w ramach sprawowania funkcji zarządcy nieruchomości i zarządcy obiektu budowlanego ciąży obowiązek realizacji decyzji i postanowień Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB), Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (WINB) oraz innych jednostek administracji publicznej budowlanej.
3. **Biorący do używania** ponosi odpowiedzialność za działalność prowadzoną na terenie Przedmiotu użyczenia przez osoby trzecie, którym udostępnił teren nieruchomości.

#### § 12.

1. **Biorący do używania** zrzeka się wszelkich roszczeń wobec **Użyczającego** z tytułu poniesionych nakładów na przygotowanie zagospodarowanie i utrzymanie w należytym stanie Przedmiotu użyczenia zarówno w trakcie trwania umowy użyczenia, jak i po jej zakończeniu, bez względu na rodzaj tych nakładów, pochodzenie środków finansowych czy sposób rozwiązania umowy użyczenia.
2. **Biorący do używania** oświadcza, że po rozwiązaniu niniejszej umowy wszelkie nakłady trwale związane z gruntem stają się własnością Gminy Wrocław bez dochodzenia odszkodowania.

#### § 13.

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
2. Umowa wygasa z upływem okresu na jaki została zawarta i jej termin milcząco nie może być przedłużony.
3. Po zakończeniu umowy **Biorący do używania** zobowiązany jest protokolarnie wydać **Użyczającemu** Przedmiot niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, w terminie uzgodnionym przez obie strony, nie później jednak niż w okresie do 30 dni od dnia zakończenia niniejszej umowy.



4. W przypadku uchylania się przez **Biorącego do używania** od protokolarnego przekazania **Użyczającemu** stosownie do ust 3. **Użyczający** ma prawo do jednostronnego przejęcia Przedmiotu użyczenia, po pisemnym powiadomieniu **Biorącego do Używania** z 14-dniowym wyprzedzeniem, o terminie przejęcia i wyznaczeniu dodatkowego 30-dniowego terminu na przekazanie nieruchomości.

#### § 14.

**Biorący do używania** do czasu wydania **Użyczającemu** Przedmiotu użyczenia jest zarządzającym Przedmiotem użyczenia i zobowiązany jest wypełniać obowiązki z tego wynikające zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

#### § 15.

1. **Użyczającemu** przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy użyczenia, przed upływem terminu na jaki została zawarta, w przypadkach naruszenia istotnych postanowień umowy, a w szczególności gdy:
  - a) Przedmiot użyczenia będzie wykorzystywany niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym niniejszą umową;
  - b) Przedmiot użyczenia lub jego część zostanie oddany osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody **Użyczającego**;
  - c) **Biorący do używania** dokona, bez pisemnej zgody **Użyczającego**, na Przedmiocie użyczenia nakładów, innych niż wymienionych § 4 ust. 1, w tym polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych i budowli, a także urządzeń budowlanych określonych w prawie budowlanym, niezależnie od obowiązku ich usunięcia na koszt własny, po wyznaczeniu **Biorącemu do używania** dodatkowego 30 dniowego terminu na usunięcie stwierdzonych uchybień;
  - d) **Biorący do używania** nie dopełni obowiązków opisanych w niniejszej umowie, pomimo wezwania przez **Użyczającego** do ich przestrzegania;
2. Strony zgodnie ustalają, że każda ze stron jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy, przed upływem terminu wskazanego w § 3, jeśli uwarunkowania administracyjne, techniczne, prawne, środowiskowe nie pozwalają na budowę lub eksploatację kompleksowego centrum medycznego.

#### § 16.

**Biorący do używania** wskazuje adres do korespondencji i zobowiązuje się informować o zmianach swojego adresu korespondencyjnego, na adres Wydziału Nieruchomości Komunalnych, pod rygorem, że wszelkie oświadczenia woli, składane przez **Użyczającego** w związku z realizacją umowy, wysyłane będą na adres **Biorącego do używania** wskazany na wstępie umowy, ze skutkiem ich prawidłowego skutecznego doręczenia.

#### § 17.

1. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności rozstrzygać w drodze negocjacji.
2. Strony przewidują, że w przypadku istotnej zmiany warunków powodujących, że wykonanie niniejszej umowy połączone byłoby z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidziały przy zawarciu umowy, strony podejmą negocjacje w celu zmiany warunków umowy.

#### § 18.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory wynikające z zawartej umowy użyczenia rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby **Użyczającego**.




**§ 19.**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **Użyczający** i jeden egzemplarz **Biorący do używania**.

**UŻYCZAJĄCY :**

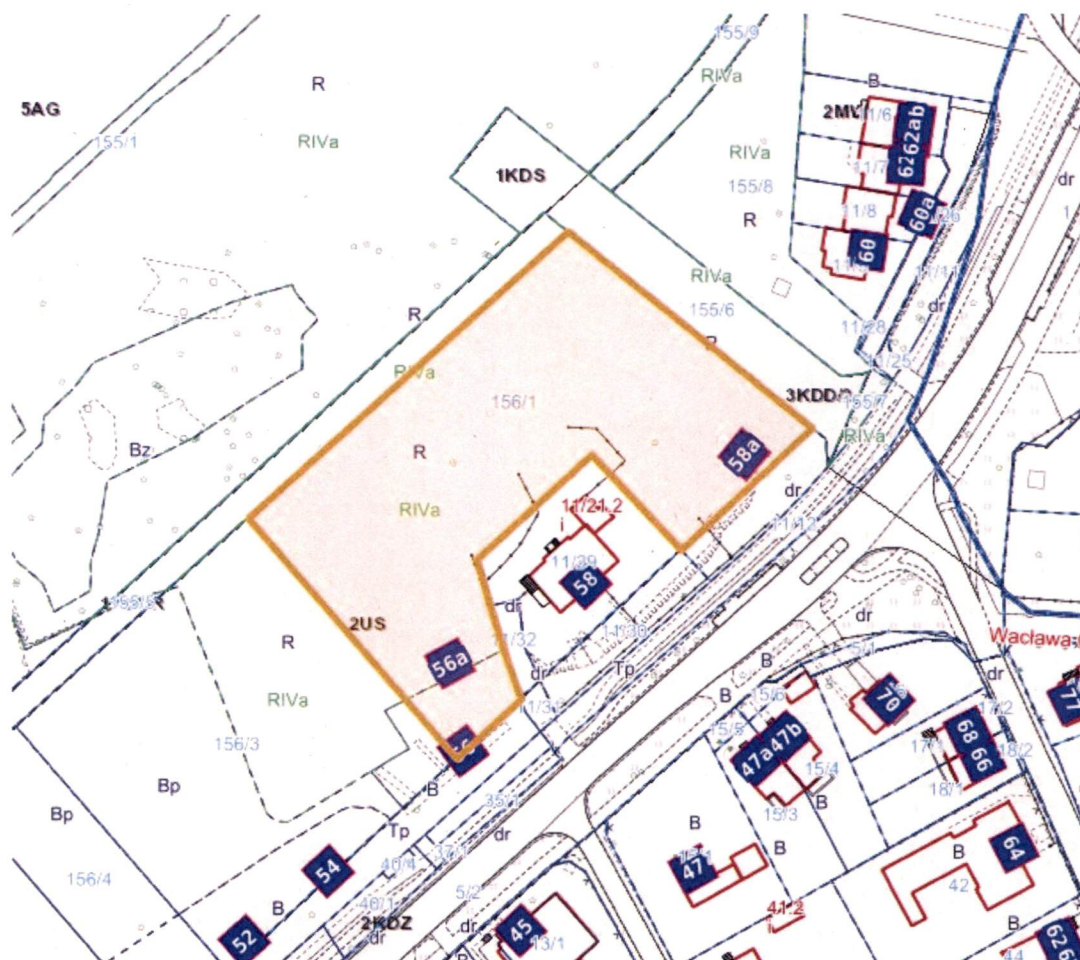
  
-CA DYREKTURA WYDZIAŁU  
Karol Drewicz

**BIORĄCY DO UŻYWANIA:**

  
Dyrektor  
Wrocławskiego Centrum Zdrowia SP ZOZ  
dr Wojciech Skiba

WROCŁAWSKIE CENTRUM ZDROWIA SP ZOZ  
00000001066  
ul. Podróźnicza 26/28, 53-208 Wrocław  
sekretariat tel. 71 363-12-23  
REGON 000313331 NIP 894-24-60-800

Załącznik nr 1  
do umowy użyczenia nr 1/U/Karłowice/2024 z dnia \_\_.\_\_.2024 r.  
Przedmiot użyczenia zaznaczono kolorem żółtym.



Działka nr 156/1, AM 4, obręb Karłowice, o pow. 5959 m<sup>2</sup>

Dyrektor  
Wrocławskiego Centrum Zdrowia SP ZOZ

dr Wojciech Skiba

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU

Karol Drewicz

