

Katowice, 09.02.2026 r.

PYTANIE:

W oparciu o treść pkt XIV ppkt 1 Regulaminu Przetargu pisemnego ofertowego najmu powierzchni gruntu przylegającego do budynku Dydaktyki UCK im. prof. K. Gibińskiego ŚUM w Katowicach, położonego przy ul. Ceglanej 35, na okres 10 lat, tj. od dnia 12 września 2026 r. do dnia 11 września 2036 r., z przeznaczeniem na rozbudowę budynku Dydaktyki oraz prowadzenie w wybudowanych przez Najemcę pomieszczeniach działalności medycznej w zakresie teleradioterapii i brachyterapii, zwracamy się z prośbą o udzielenie wyjaśnienia:

jakie nakłady - w świetle par. 9 ust. 7 Umowy najmu (projekt) - podlegają zwrotowi/rozliczeniu w przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, przy założeniu, że Inwestycja budowlana została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym zaakceptowanym przez Wynajmującego.

Poniżej fragment komentarza do art. 226 kc

L. Jantowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX/el. 2025, art. 226.

"Do zakresu pojęcia nakładów koniecznych w rozumieniu komentowanego przepisu należałoby zatem zaliczyć przykładowo zmierzające do wskazanego wyżej celu remonty i konserwacje, zasiewy na nieruchomościach gruntowych, podatki i świadczenia publiczne, a także m.in. koszty ubezpieczenia rzeczy. Ze względu na aktualny poziom rozwoju cywilizacyjnego do nakładów koniecznych należy także zaliczyć nakłady poniesione na wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki, instalacji centralnego ogrzewania w już istniejącym budynku (lokalu) mieszkalnym lub innych podobnych instalacji, których założenie związane jest z rozwojem techniki i nauki (np. sieci Internetu, paneli fotowoltaicznych); to samo odnosi się do modernizacji już istniejących instalacji. **A contrario prace i wydatki skutkujące wykreowaniem nowej rzeczy, choćby stanowiącej jej część składową, nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu komentowanego przepisu. Nie można zatem do kategorii nakładów koniecznych zaliczyć wybudowania budynku (np. mieszkalnego, biurowego, gospodarczego, hali produkcyjnej itp.), a następnie jego wyposażenia w różnego rodzaju instalacje, także nadbudowy piętra, czy też postawienia na nieruchomości innego obiektu budowlanego, np. garażu, trwałego ogrodzenia, wiaty.**"

ODPOWIEDŹ:

Wynajmujący informuje, że co do zasady wybudowanie budynku nie stanowi nakładu koniecznego, ale z uwagi na cel najmu, jakim jest właśnie rozbudowa/wzniesienie budynku i stworzenie w nim pomieszczeń do prowadzenia określonej działalności leczniczej, w przypadku przedmiotowej umowy nakładem koniecznym w rozumieniu Wynajmującego jest budynek, jaki zostanie wniesiony wraz z instalacjami wewnętrznymi, bez wyposażenia. Z uwagi na różne standardy wykończenia i wykonania Wynajmujący zaleca wcześniejsze uzgodnienie zakresu nakładów koniecznych z Wynajmującym. Tym samym nakładem koniecznym nie są wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, tylko nakłady niezbędne celem rozbudowy budynku na określoną przedmiotem najmu działalność leczniczą.

DYREKTOR
Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego
im. prof. K. Gibińskiego
Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
Katarzyna Wachowicz