

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym „INFLANCKA” im. Krysi Niżyńskiej „Zakurzonej” Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie przy ul. Inflanckiej 6**, posiadającym Nr. NIP: 525-20-94-693; Regon: 013003050 reprezentowanym przez :

Dyrektora Szpitala - Krzysztofa Romanowskiego

zwanym w dalszej treści WYDZIERŻAWIAJĄCYM, a

.....

.....

zwaną w treści umowy DZIERŻAWCĄ, o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest lokal w holu głównym znajdujący się w budynku A na poziomie 0, znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wydierżawiającego położonej w Warszawie przy ulicy Inflanckiej, nr 6
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi 31,1 m².
3. Wydierżawiający oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydierżawiający wydaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, co Dzierżawca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół pomiaru przedmiotu dzierżawy wraz z planem przedmiotu dzierżawy oraz oświadczeniem, że przedmiot dzierżawy został przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia....., zawierającego opis stanu technicznego w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w w/w przedmiocie dzierżawy których plan sytuacyjny stanowi Załącznik nr 2.
3. Stan przedmiotu dzierżawy opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy dzierżawy.

§ 3

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na prowadzenie kiosku z możliwością prowadzenia bufetu dla pacjentek i osób odwiedzających.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających dzierżawcy korzystanie z przedmiotu dzierżawy, energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy;
2. dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu dzierżawy dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy lub budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy.
4. nie oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części ;
5. nie sprzedawania wyrobów tytoniowych, alkoholowych oraz psychoaktywnych

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia:
 - 1) usuwania niedrożności przepływów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
 - 2) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej,
 - 3) odnawiania przedmiotu dzierżawy w okresach gwarantujących utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytej czystości, malowania całego przedmiotu dzierżawy i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wyzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wydzierżawiającego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wyzierżawiającemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu- najpóźniej 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust.1, Wyzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.

3. Za czas wyłączenia przedmiotu dzierżawy z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Dzierżawcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych za wyjątkiem niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających, o których mowa w ust.1.

Czynsz

§ 8

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz dzierżawy na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w wysokości: za 1 m² **netto** (słownie) Ogółem czynsz dzierżawy miesięcznie **brutto** wynosić będzie zł (słownie)
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych w wysokości zł netto za 1 m². Ogółem opłaty dodatkowe miesięcznie **brutto** wynosić będą zł (słownie:.....zł)
3. Wysokość stawek opłat za poszczególne świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wydierżawiający o każdej zmianie powiadomi Dzierżawcę w formie pisemnej niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podjęcia o nich wiedzy.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wydierżawiający nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9

1. Czynsz dzierżawy i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wydierżawiającego.
2. Udzielenie przez Wydierżawiającego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wydierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wydierżawiający jest uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia a Dzierżawca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę .

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Wydierżawiającego kaucję w wysokości miesięcznego czynszu.

Kaucja, o której mowa w ust. 1 przeznaczona jest na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego używania przedmiotu dzierżawy oraz na pokrycie nieuregulowanego czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

2. W przypadku, gdy Wyzierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Czas trwania umowy

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia r. do dnia 31.12.2021 r.
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.
3. Umowa dzierżawy zostanie zawarta po uzyskaniu zgody Dyrektora Biura Polityki Zdrowotnej Urzędu m.st. Warszawy.

Rozwiązanie umowy

§ 13

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Dzierżawcy w przypadku:
 - 1) naruszania przez Dzierżawcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za jeden okres płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych;
 - b) dopuszczania się samowoli budowlanej;
 - c) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
 - d) używania przedmiotu dzierżawy będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.) a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 3;
 - 2) złożenia przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku dzierżawy;
 - 3) skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 4) postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji lub upadłości.
2. Wyzierżawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

Obowiązki Dzierżawcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy dzierżawy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu dzierżawy obciąża Dzierżawcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy stanowiąc będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wydierżawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wydierżawiający- Szpital Specjalistycznym „INFLANCKA” im. Krysi Niżyńskiej „Zakurzonej” SPZOZ ul: Inflancka 6, 00-189 Warszawa
 - 2) Dzierżawca-
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

Dzierżawca obowiązany jest w ciągu 14 dni od zawarcia umowy najmu, do sporządzenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego z tytułu ewentualnych zaległości w zapłacie czynszu, opłat eksploatacyjnych z tytułu świadczeń dodatkowych lub wydania nieruchomości. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy w/w oświadczenia. Niedostarczenie w/w oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta. Koszt sporządzenia aktu notarialnego obciąża Dzierżawcę.

§ 18

Umowa nie uprawnia do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

§ 19

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

załączniki :

1. Protokół pomiaru przedmiotu dzierżawy
2. Plan sytuacyjny przedmiotu dzierżawy
3. kalkulacja cenowa świadczeń dodatkowych