

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu pomiędzy Szpitalem 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 z siedzibą w Działający na podstawie wpisu do rejestru pod numerem..... Nr NIP.....Nr Regon..... reprezentowanym przez zwanym w treści umowy DZIERŻAWCĄ, o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest 10 stanowisk po 1,5m² każde rozmieszczonych w holu głównym przy Rejestracji znajdująca się w budynku A na poziomie 0, powierzchnia w pokoju oczekiwania dla gości w budynku A na poziomie 2, oraz w Izbie Przyjęć w budynku B na poziomie 0 Szpitala położonego w Warszawie przy ulicy Inflanckiej 6 znajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu Wydzierżawiającego.
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi 15m² (10 stanowisk po 1,5m² każde)
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydzierżawiający 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.
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 urządzeń vendingowych z ciepłymi i zimnymi napojami oraz przekąskami.
2. Zmiana rodzaju działalności prowadzonej w pomieszczeniu określonym w § 1 każdorazowo wymaga zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej.

Obowiązki stron

§ 4

1. Wdzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających dzierżawcy korzystanie z przedmiotu dzierżawy, energii elektrycznej,
2. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii 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 Wdzierżawiającego 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 ;

§ 6

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wdzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym wdzierżawiającego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wdzierżawiającemu 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, Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającemu czynsz dzierżawy na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wdzierżawiającego w wysokości:
..... za 1 m² netto (słownie
.....) Ogółem czynsz

dzierżawy miesięcznie **brutto** wynosić będzie
(słownie.....).

2. W czynszu, o którym mowa w ust. 1 są zawarte miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych.
3. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wyzierzawiający nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

§ 9

1. Czynsz dzierżawy płatny jest do 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wyzierzawiającego.
2. Udzielenie przez Wyzierzawiającego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wyzierzawiający będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wyzierzawiający 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 (*dotyczy umów zawartych na okres przekraczający jeden rok*).

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Wyzierzawiającego kaucję w wysokości
(słownie.....)
2. 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.
3. W przypadku, gdy Wyzierzawiający 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 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2019
2. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

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 Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu dzierżawy obciąża Dzierżawcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy stanowić będzie protokół zdawczo- odbiorczy.
2. Wyzierżawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wyzierżawiający-.....
 - 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 wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

Postanowienia końcowe

§ 17

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

§ 18

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Postanowienia dodatkowe

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 22

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: