

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu .....  
pomiędzy Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa-Targówek z siedzibą w Warszawie przy ul. Tykocińskiej 32 / 34, reprezentowanym przez Marcina Jakubowskiego – Dyrektora posiadającym  
Nr NIP 524-27-48-756, Regon 145950090,  
zwanym w dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,  
a

.....  
z siedzibą w .....reprezentowanym przez.....  
.....

.....  
Działający na podstawie wpisu do rejestru..... pod numerem.....  
Nr NIP.....Nr Regon.....  
zwanym dalej DZIERŻAWCĄ, o następującej treści

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest ..... położony w Warszawie przy ulicy.....nr..... znajdujący się na nieruchomości będącej we władaniu wydzierżawiającego.
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi.....m<sup>2</sup>.
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu na zawarcie niniejszej umowy.

#### § 2

1. Wydzierżawiający wydaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, co Dzierżawca niniejszym potwierdza.
2. Załącznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy z dnia ....., zawierający opis stanu przedmiotu dzierżawy.
3. Stan przedmiotu dzierżawy opisany w załączniku nr 1, o którym mowa w ust. 2 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy dzierżawy.

#### § 3

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na prowadzenie następującej działalności .....
2. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności każdorazowo wymaga zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej.

## **Obowiązki stron**

### **§ 4**

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających dzierżawcy korzystanie z przedmiotu dzierżawy,
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 przedmiot dzierżawy i utrzymywania go we właściwym stanie,
3. nie dokonywania bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu dzierżawy.
4. nie oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części .

### **§ 6**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
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 Wyzierżawiającego na piśmie;
  - 2) udostępnić Wyzierżawiającemu swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw 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 w skutek 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, o których mowa w ust.1.

## Czynsz

### § 8

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego w wysokości: ..... (słownie ..... ) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT.**  
Ogółem czynsz dzierżawny płatny miesięcznie wynosić będzie brutto ..... (słownie.....).
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obliczanych na podstawie kalkulacji stosownie do obciążeń Wydzierżawiającego z tego tytułu.
3. Wysokość stawek opłat za świadczenia dodatkowe określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana stawek za świadczenia dodatkowe nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Wydzierżawiający o każdej zmianie powiadomi Dzierżawcę w formie pisemnej w terminie 14 dni od uzyskania informacji o nowych stawkach.
5. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu umowy Wydzierżawiający nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłatą eksploatacyjną obejmującą świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

### § 9

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

### § 10

Wydzierżawiający będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust.1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie częściej niż raz na rok, a dzierżawca oświadcza, że wyraża na powyższe zgodę.

Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi od dnia .....

## Kaucja gwarancyjna

### § 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Wydzierżawiającego 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 przedmiotu dzierzawy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierzawy.

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 12**

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony od dnia..... do dnia .....
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

### **Rozwiązywanie umowy**

#### **§ 13**

1. Wyzierzawiający 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 dzierzawy w poddzierzawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części ;
    - d) używania przedmiotu dzierzawy 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 umowy dzierzawy;
  - 3) skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Wyzierzawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

### **Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy**

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierzawy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wyzierzawiającemu przedmiotu dzierzawy w stanie nie pogorszonym. Koszt remontu przedmiotu dzierzawy obciąża Dzierżawcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierzawy stanowiąc 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. Niedopełnienia 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 jednej dla każdej ze stron.

#### **§ 22**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: