

## WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

Zawarta w dniu .....

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

a

.....

reprezentowanym przez: .....,

posiadającym NIP: ....., Regon: .....,

działającym na podstawie: .....,

zwanym dalej DZIERŻAWCĄ, o następującej treści:

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia z przeznaczeniem na prowadzenie laboratorium analitycznego wraz z punktem pobrań, położona na I piętrze budynku Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej przy ul. Rembielińskiej 8 w Warszawie
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi 138,49 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 rozliczaniu stron po zakończeniu umowy dzierżawy.

#### § 3

1. Powierzchnia stanowiąca przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywana na prowadzenie laboratorium analitycznego i punktu pobrań od poniedziałku do piątku w godzinach otwarcia Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej.
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 niepogorszonym.
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 Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w wysokości: ..... zł. (słownie: .....) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT.**  
Ogółem czynsz dzierżawny za powierzchnie wymienione w § 1, ust. 1 płatny miesięcznie wynosić będzie netto ..... zł. (słownie: .....) **+ podatek VAT.**
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obliczanych na podstawie kalkulacji stosownie do obciążeń Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiający nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z opłata eksploatacyjną obejmującą świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

### § 9

1. Czynsz dzierżawny płatny jest w terminie 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 będzie uprawniony do zmiany wysokości stawki czynszu określonej w § 8 ust. 1 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzenia 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.

## Kaucja gwarancyjna

### § 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Wydierżawiającego kaucję w wysokości 10 000,00 zł. (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100).

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 Wydierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy, 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 31.12.2018 r.*
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy automatycznemu rozwiązaniu ulega umowa powiązana na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu badań diagnostyki laboratoryjnej.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zawartej z tytułu świadczenia usług medycznych z zakresu badań laboratoryjnych niniejsza umowa na dzierżawę powierzchni ulega automatycznemu rozwiązaniu.

### **Rozwiązywanie umowy**

#### **§ 13**

1. Wydierżawiający 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 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 dzierżawy;
  - 3) skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Wydierżawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

## **Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy**

### **§ 14**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy dzierżawy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wydierżawiający 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 niepogorszonym. Koszt remontu przedmiotu dzierżawy obciąża Dzierżawcę.
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: ul. Tykocińska 34, 03-545 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 wysyłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 17**

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

## **Postanowienia dodatkowe:**

### **§ 18**

1. Na podstawie Zarządzenia Prezydenta nr 2150/2012 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. Wydierżawiający obowiązany jest w ciągu 14 dni od zawarcia umowy dzierżawy, 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. Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem dostarczenia przez Wdzierżawiającego 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.

2. Przy rozwiązaniu umowy powiązanej na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki laboratoryjnej z winy leżącej po stronie Wdzierżawiającego, przedmiotowa umowa na wynajem powierzchni określonej w § 1, ust. 1 ulega automatycznemu rozwiązaniu, przy czym Wdzierżawiający zobowiązuje się do zapłaty kary umownej stanowiącej iloczyn kwoty czynszu określonego w § 8, ust. 1 i ilości miesięcy pozostałych do zakończenia umowy.

### **§ 19**

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

### **§ 20**

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

### **§ 21**

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

### **§ 22**

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

### **§ 23**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załącznik nr 1  
do umowy dzierżawy  
nr .....  
z dnia .....

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy dzierżawy nr ..... z dnia ..... r.  
Wydzierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w użytkowanie przedmiot  
umowy.

Strony zgodnie stwierdzają, że stan pomieszczenia, stolarki drzwiowej, okien  
plastikowych jest bardzo dobry, instalacja elektryczna sprawna.

Pomieszczenie posiada:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:



Załącznik nr 2  
do umowy dzierżawy  
nr .....  
z dnia .....

Zgodnie z § 8 ust. 3 umowy dzierżawy nr ..... z dnia .....  
strony ustalają, co następuje:

1. Koszty eksploatacyjne za świadczenia dodatkowe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i będą stanowić 5,52 % całkowitych kosztów poniesionych przez Wydzierżawiającego w okresie rozliczeniowym,

w tym:

- energia elektryczna,
- zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- ciepła woda i centralne ogrzewanie
- wywóz nieczystości stałych (komunalnych)
- obsługi
- ochrony
- konserwacji windy
- wywozu odpadów niebezpiecznych (medycznych) według ilości przekazanych przez Wydzierżawiającego do utylizacji.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: