

## UMOWA NR ...../2014

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 .....  
Działający na podstawie .....  
NIP: ....., Regon: .....  
zwanym w dalej DZIERŻAWCĄ, o następującej treści

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia z przeznaczeniem na automat samosprzedający typu vending na ....., położona na parterze budynku ..... przy ul. .... w Warszawie, znajdująca się na nieruchomości będącej we władaniu Wydzierżawiającego.
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi 1 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.

#### § 3

1. Powierzchnia stanowiąca przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywana na postawienie automatu samosprzedającego typu vending.
2. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności każdorazowo wymaga zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej.

### Obowiązki stron

#### § 4

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających dzierżawcy korzystanie z przedmiotu dzierżawy,
2. Wydzierżawiający 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.
5. zapewnienia obsługi i serwisu.
6. dokonania na koszt własny ewentualnych przeróbek instalacji elektrycznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania automatu.
7. dbałości o należyty wygląd i estetykę automatów.

## § 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 Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego w wysokości: ..... złotych (słownie: ..... złotych) **za 1 m<sup>2</sup> + podatek VAT.**  
Ogółem czynsz dzierżawny płatny miesięcznie wynosić będzie netto ..... złotych (słownie: ..... złotych) **+ podatek VAT.**
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wyzierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obliczanych na podstawie kalkulacji stosowanie do obciążeń Wyzierżawiającego 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. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający nalicza odszkodowanie w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu wraz z

opłata eksploatacyjną obejmującą świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc.

### **§ 9**

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

### **§ 10**

Wyzdierzawiający będzie 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 Główny Urząd Statystyczny w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej 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 Wyzdierzawiającego kaucję w wysokości 307,50 zł. (słownie: trzysta siedem złotych 50/100) za jedną powierzchnię przeznaczoną do dzierżawy.
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 Wyzdierzawiający 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 ..... do dnia 31.12.2016.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia.

### **Rozwiązywanie umowy**

### **§ 13**

1. Wyzdierzawiający 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. Wyzierżawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.

### **Obowiązki stron po 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 przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy 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 niepogorszonym. 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: 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**

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: Wykonawca 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.

### § 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: