

UMOWA NR/2012

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 dalej DZIERŻAWCĄ, o następującej treści

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest powierzchnia przeznaczona na laboratorium położona w Przychodni Rejonowo – Specjalistycznej w Warszawie przy ulicy Rembielińskiej 8, znajdująca się na nieruchomości będącej we władaniu Wydzierżawiającego.
2. Powierzchnia przedmiotu dzierżawy wynosi 138,49 m².
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 laboratorium.
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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wyzdierżawiającego na piśmie;
 - 2) udostępnić Wyzdierżawiającemu 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, Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającemu czynsz dzierżawny na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wyzdierżawiającego w wysokości: złotych (słownie:) **za 1 m² + podatek VAT.**
Ogółem czynsz dzierżawny płatny miesięcznie wynosić będzie netto złotych (słownie:) **+ podatek VAT.**
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wyzdierżawiającemu, jednocześnie z czynszem, miesięczne opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obliczanych na podstawie kalkulacji stosownie do obciążeń Wyzdierżawiającego 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 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 Wyzierżawiającego.
2. Udzielenie przez Wyzierżawiającego dodatkowych terminów płatności na raty nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wyzierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 10

Wyzierżawiający 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.

Kaucja gwarancyjna

§ 11

1. Przed przyjęciem do używania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Wyzierżawiającego kaucję w wysokości 9 250 złotych (słownie: dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych).
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 Wyzierżawiający 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 31.05.2014.
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 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. 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 dzierżawy w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązywania umowy dzierżawy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy 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 dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wyzierzawiającemu 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. Wyzierzawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

Doręczenia

§ 16

1. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Wyzierzawiający: 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. 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:

1. Na podstawie Zarządzenia nr 2150/2012 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 29 lutego 2012 r. 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. 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.

§ 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: