

UMOWA DZIERŻAWY Nr A.AG...../2025 (projekt)

Zawarta w dniur., w Otwocku, pomiędzy

Mazowieckim Centrum Leczenia Chorób Płuc i Gruźlicy z siedzibą w Otwocku, ul. Narutowicza 80, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080790, posiadającym numer NIP 532-16-64-002, REGON 000676714, reprezentowanym przez:

Annę Kamińską – Dyrektora Naczelnego

przy kontrasygnacie

Magdaleny Giedroń-Juraha – Główniej Księgowej

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....
.....
.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania lokalem użytkowym o powierzchni m2 (dalej Lokal), położonym w Otwocku przy ul. Reymonta 83/91 w części budynku „Brama”.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Lokal (wykaz pomieszczeń wraz z wyposażeniem w załączniku nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej – sklep o profilu, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz.
3. Wydierżawiający oświadcza, że budynek w którym znajduje się Lokal, został objęty ubezpieczeniem OC. Koszty wskazanego ubezpieczenia pokrywa Wydierżawiający.
4. Każda zmiana rodzaju działalności prowadzonej w dzierżawionym Lokalu lub sposobu wykorzystania Lokalu wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 2

1. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez obie strony Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy.
3. Wydierżawiający wraz z wydaniem Lokalu przekazuje a Dzierżawca kwituje ich odbiór w protokole przekazania.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Lokalu oraz znajdującego się w nim wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie, a także wymogami prawidłowej eksploatacji i przepisami prawa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Lokal oraz wyposażenie w należytym stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację.

3. Wszelkie usterki Dzierżawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie Wydierżawiającemu. Dzierżawca nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek napraw w przedmiocie dzierżawy. Koszty bieżących, drobnych napraw ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Lokalu oraz wyposażenia w podnajem, użyczenie do używania lub w jakiegokolwiek innej formie osobie trzeciej.
5. Oddanie rzeczy w podnajem lub poddzierżawę przez Dzierżawcę, wymaga uzyskania zgody Wydierżawiającego na dokonanie tych czynności. Zgoda powinna zostać wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Warunkiem koniecznym wyrażenia zgody na podnajem lub poddzierżawę będzie podwyższenie kosztów czynszu przez Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do dostosowania pomieszczeń i dodatkowego wyposażenia Lokalu dzierżawy na własny koszt, w tym do wyposażenia pomieszczeń Lokalu w urządzenia niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania. Dzierżawca każdorazowo zgłosi Wydierżawiającemu projekt takich zmian.
7. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami na Lokal i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki zawarta została niniejsza umowa lub po jej rozwiązaniu.
8. Wydierżawiający informuje Dzierżawcę a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że budynek w którym znajduje się wydierżawiana powierzchnia podlega ochronie konserwatora zabytków, wobec czego Dzierżawca nie może dokonywać jakichkolwiek czynności czy zmian, które ingerują w strukturę czy wygląd budynku bez zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie. W przeciwnym razie Dzierżawca zostanie obciążony wszelkimi kosztami związanymi z usunięciem samowolnych naruszeń.

§ 4

1. Dzierżawca poinformuje Wydierżawiającego o godzinach prowadzenia działalności, w formie pisemnej, na 5 dni przed jej rozpoczęciem lub wprowadzeniem zmiany w godzinach pracy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania w przedmiocie dzierżawy bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania, alkoholu i napojów alkoholowych, papierosów, tytoniu i wyrobów z tytoniu oraz e-papierosów i części/akcesoriów do nich.
3. Dzierżawca, przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie dzierżawy, uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia działalności pozwolenia i badania a odpowiednie dokumenty przedłoży Wydierżawiającemu przed dniem rozpoczęcia działalności w przedmiocie dzierżawy. Wszystkie urządzenia techniczne w ilości i rodzaju odpowiadającym, powinny spełniać normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia danego rodzaju działalności.
4. Dzierżawca powinien uzyskać pozytywną opinię Inspekcji Sanitarnej. Opinia powinna zostać przedłożona Wydierżawiającemu przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia, we własnym zakresie i na swój koszt, umowy dotyczącej wywozu wszelkich śmieci oraz odpadów stałych, jak również ponoszenia należnych na jej podstawie opłat. Odpowiednia umowa powinna zostać przedłożona Wydierżawiającemu przed dniem rozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania warunków zapewniających przestrzeganie koniecznych przepisów, w tym w szczególności bhp i p.poż. oraz procedur i instrukcji postępowania z odpadami obowiązujących na terenie Wydierżawiającego, jak również utrzymanie Lokalu we właściwym stanie sanitarnym.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się, z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, do usunięcia z Lokalu wszelkiego ruchomego wyposażenia zainstalowanego przez Dzierżawcę we własnym zakresie i na swój koszt. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę, trwale związane z Lokalem, przechodzą na własność Wydzierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu Lokal w stanie niepogorszonym o normalne użytkowanie wraz z wyposażeniem, będącym własnością Wydzierżawiającego o którym mowa w § 1 ust 5, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Dokładny termin zwrotu zostanie wskazany przez Wydzierżawiającego.
3. Jeśli Wydzierżawiający będzie miał zastrzeżenia co do stanu technicznego Lokalu bądź wyposażenia, poinformuje niezwłocznie o tym fakcie Dzierżawcę, a Strony sporządzą protokół opisujący podnoszone zastrzeżenia. Dzierżawca usunie przyczyny zastrzeżeń w terminie (14) czternastu dni od dnia ich podniesienia przez Wydzierżawiającego.
4. W razie braku zastrzeżeń, o których mowa w ust.3, Strony podpiszą Protokół Zwrotu Lokalu wraz z wyposażeniem. Zwrot nastąpi z chwilą podpisania Protokołu przez obie Strony.

§ 6

1. Za używanie Lokalu Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości: zł(słownie złotych netto: zł 00/100).
2. Wskazana w ust. 1 łączna kwota czynszu każdorazowo powiększona będzie o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Czynsz płatny będzie z dołu, do piętnastego dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Czynsz będzie płatny na rachunek Wydzierżawiającego 66 1240 6074 1111 0000 4998 0149.
4. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust.1, Dzierżawca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Lokalu.
5. Od dnia wydania Lokalu Dzierżawca będzie ponosił opłaty za:
 - a) energię elektryczną, przy uwzględnieniu wskazań podlicznika zainstalowanego przez Wydzierżawiającego i według obowiązujących Wydzierżawiającego stawek opłat za energię elektryczną, w tym opłat stałych (proporcjonalnie do wielkości zużycia energii) i przesyłowych,
 - b) wodę oraz ścieki, ryczałtem wg. stawek opłat obowiązujących Wydzierżawiając za wodę oraz ścieki,
6. Opłaty, o których mowa w ust. 5 płatne będą przelewem, co miesiąc, po otrzymaniu przez Dzierżawcę faktury VAT od Wydzierżawiającego wraz ze stosownymi rozliczeniami, w terminie 14 dni.
7. Za opóźnienie w zapłacie przysługujących Wydzierżawiającemu należności, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego kwotą pełnej należności.
9. Czynsz, o którym mowa w ust.1 powyżej podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Wydzierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości.
10. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją Lokalu, w szczególności koszty energii elektrycznej oraz opłat za wodę i ścieki, naliczane będą Dzierżawcy stosownie do zapisów niniejszego paragrafu oraz w wysokości obowiązującej Wydzierżawiającego. W przypadku zmiany wysokości stawek w/w kosztów dla Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający zastosuje

je względem Dzierżawcy bez konieczności przekazania Dzierżawcy dodatkowej informacji w tym zakresie.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia do dnia
2. Dzierżawca rozpocznie prowadzenie działalności w przedmiocie dzierżawy w terminie nie dłuższym niż dni kalendarzowych od dnia przekazania Lokalu.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z winy Dzierżawcy z zachowaniem (14) czternastodniowego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia z zapłatą czynszu, o których mowa § 6 ust. 1, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania do usunięcia stwierdzonego naruszenia Dzierżawca naruszenia tego nie usunie,
 - b) opóźnienia z zapłatą faktury VAT, o której mowa w § 6 ust.6, przekraczającej 30 dni, jeżeli w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia Dzierżawca naruszenia tego nie usunie,
 - c) naruszenia przez Dzierżawcę § 3 ust. 4 w związku z § 1 ust. 2 (niezgodność adaptacji z umową), jeżeli w terminie 14 dni od dnia wezwania Dzierżawcy do usunięcia stwierdzonego naruszenia Dzierżawca naruszenia tego nie usunie,
 - d) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę warunków higieny wymaganych przez przepisy właściwe dla prowadzonej działalności,
 - e) wydania przez Inspekcję Sanitarną lub inne właściwe służby całkowitego, częściowego lub czasowego zakazu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę,
 - f) stwierdzenia braku przestrzegania przez Dzierżawcę warunków dotyczących prowadzenia przez niego działalności w lokalu, określonych przez Wydierżawiając i zawartych w Opisie konkursu i niniejszej umowie.
4. W przypadku rażącego naruszenia przepisów umowy przez Dzierżawcę, Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Wydierżawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w całości w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 8

1. Wydierżawiający ma prawo do naliczenia Dzierżawcy kar umownych w sytuacjach i w wysokości:
 - a) z tytułu rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Dzierżawca – w wysokości równej sumie czynszu brutto należnego za 3 pełne miesiące obowiązywania umowy,
 - b) naruszenia przez Dzierżawcę § 3 ust. 3 lub zaprzestania albo czasowego ograniczenia prowadzenia Działalności– w wysokości 1% wartości czynszu brutto o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień w którym takie naruszenie będzie miało miejsce,
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Kara umowna powinna być zapłacona przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania zapłaty od Wydierżawiającego.

§ 9

1. Wyzierzawiający ma prawo do przeprowadzenia, w każdym czasie, oględzin Lokalu, w szczególności w celu ustalenia, czy pomieszczenia oraz prowadzona działalność odpowiadają zapisom niniejszej umowy.
2. Oględziny będą przeprowadzane przez osobę lub osoby wskazane przez Wyzierzawiającego na piśmie. Osoby te mogą sporządzać dokumentację, także fotograficzną, z oględzin.

§ 10

Strony zobowiązują się, że wszelkie dane i informacje uzyskane w związku z wykonywaniem Umowy na temat stanu, organizacji i interesów drugiej Strony nie zostaną ujawnione, udostępnione lub upublicznione ani w części, ani w całości, o ile nie wynika to z Umowy lub nie służy jej realizacji.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty na rachunek bankowy Wyzierzawiającego kaucji gwarancyjnej w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1, w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wyzierzawiającego, które mogą wynikać z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, zaległych opłat oraz ewentualnych szkód wyrządzonych w Lokalu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji na rachunek bankowy Wyzierzawiającego, prowadzony w o numerze, najpóźniej w dniu przekazania lokalu Dzierżawcy. Za termin zapłaty uznaje się dzień zaksięgowania płatności na rachunku Wyzierzawiającego.
3. W przypadku nieuiszczenia przez Dzierżawcę kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 2. Wyzierzawiający ma prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, Wyzierzawiający zobowiązuje się zwrócić Dzierżawcy kaucję w terminie 30 dni od dnia opróżnienia Lokalu i protokolarnego zdania go Wyzierzawiającemu. Kaucja zostanie pomniejszona o ewentualne należności, które mogą wynikać w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat eksploatacyjnych lub kosztów naprawy szkód powstałych z winy Dzierżawcy. W przypadku braku podstaw do potrąceń, kaucja zostanie zwrócona w całości. Kaucja zwrócona zostanie na rachunek bankowy Dzierżawcy prowadzony w banku o numerze
5. Strony zgodnie ustalają, że podstawa do rozliczenia kaucji w zakresie szkód i kosztów przywrócenia stanu poprzedniego będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu wydania lokalu Dzierżawcy oraz protokół sporządzony w dniu zwrotu Lokalu Wyzierzawiającemu. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie pogorszenia stanu Lokalu wykraczające poza normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
6. W przypadku, kiedy roszczenia Wyzierzawiającego przekraczają wysokość kaucji i naliczonych kar umownych, Wyzierzawiający będzie dochodził ich na zasadach ogólnych.

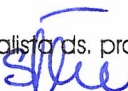
§ 12

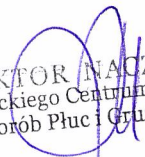
1. Wyzierzawiający uzgodni z Dzierżawcą, w terminie dni od daty zawarcia umowy, zasady związane z ochroną fizyczną i monitoringiem oraz ochroną ppoż. Ustalenia te zostaną potwierdzone w protokole podpisanym przez obie Strony. W przypadku powstania po stronie Dzierżawcy obowiązku poniesienia na rzecz Wyzierzawiającego, z w/w tytułu, dodatkowych kosztów czy opłat, będą one podlegać zasadom opisanym w niniejszej Umowie, w szczególności w § 6.

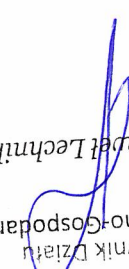
2. Dzierżawca gwarantuje Wydierżawiającemu możliwość dostępu, na ustalonych zasadach potwierdzonych w protokole o którym mowa w ust. 1 powyżej, do wszystkich pomieszczeń w sytuacjach zagrożenia pożarowego, katastrofy budowlanej bądź innych zdarzeń o charakterze nagłym, mogących zagrozić życiu ludzi lub mieniu Wydierżawiającego.
3. W kwestiach nieregulowanych w umowie lub mogących budzić wątpliwości zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności postanowienia Kodeksu cywilnego.
4. Strony dołożą starań, aby spory mogące wyniknąć w związku z realizacją postanowień umowy zostały rozwiązane na drodze polubownej. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia, spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Specjalista ds. prawnych

mgr Marta Ślawa

DYREKTOR / NACZELNY
Mazowieckiego Centrum Leczenia
Chorób Płuc i Gruźlicy

Anna Kamińska

Kierownik Działu
Administracyjno-Gospodarczego

mgr Paweł Lechnik