

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Bielinach pomiędzy: Gmina Bieliny z siedzibą i adresem Bieliny ul. Partyzantów 17, 26-004, posiadającą REGON: oraz NIP:, reprezentowaną przez

.....
.....
zwaną dalej w umowie Wydierżawiającym

a.....
.....

zam. (z siedzibą)
reprezentowanym (a) przez

zwanym/ą w dalszej części umowy Dzierżawcą

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę do świadczenia usług ginekologicznych, lokal użytkowy położony w budynku Ośrodka Zdrowa w Bielinach przy ul. Partyzantów 12 o pow. 18,37 m² usytuowany na piętrze budynku znajdującego się na dz. ewid. 1343/7 obr. 0002 Bieliny Kapitulne. Szkic przedmiotowego lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) dokonał oględzin lokalu wskazanego w pkt 1
 - 2) wskazany wyżej przedmiot umowy spełnia oczekiwania Dzierżawcy i jest odpowiedni dla celów zamierzonej działalności;
 - 3) nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do przedmiotu umowy i znajdujących się w budynku instalacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki a w przypadku jego uszkodzenia dokonać naprawy na własny koszt.
 - 3) dokonania na własny koszt robót adaptacyjnych (o ile takie okażą się niezbędne) mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionej działalności oraz wyposażenia we własnym zakresie przedmiotu umowy w sprzęt niezbędny dla potrzeb prowadzenia działalności.
 - 4) udostępniania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu wykorzystywania dzierżawionej powierzchni.
4. Dzierżawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę oraz doświadczenie niezbędne do realizacji niniejszej umowy i zobowiązuje się prowadzić działalność ginekologiczną zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa, w razie naruszenia jakichkolwiek przepisów w pełni ponosi odpowiedzialność i wszelkie konsekwencje.
5. Wydierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
6. Dzierżawca może złożyć wniosek o zawarcie kolejnej umowy na czas oznaczony, nie później niż 3 miesiące przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta. Jeżeli Dzierżawca złoży wniosek w terminie krótszym niż 3 miesiące przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta, co może uniemożliwić zapewnienie ciągłości trwania umowy, za okres pomiędzy

umowami zostanie naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy, o którym mowa w §6 ust.4.

§ 2

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydzierżawiony lokal na świadczenie w nim usług ginekologicznych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust.1, w terminie nie później niż 3 miesiące od dnia przekazania lokalu. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o terminie rozpoczęcia działalności najpóźniej na trzy dni przed planowanym rozpoczęciem.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania działalności zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji przetargowej (w szczególności Regulaminie i załącznikach) oraz Ofercie Dzierżawcy, stanowiących jednocześnie załączniki do niniejszej umowy

§ 3

Dzierżawca nie ma prawa do przeniesienia całości lub części swoich praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, w tym do poddzierżawy całości lub części przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 4

1. Strony zawierają umowę dzierżawy na czas określony od do
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązywania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z celem, o którym mowa w §2 ust. 1,
 - 2) zalega z zapłatą czynszu o więcej niż 30 dni,
 - 3) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
 - 4) narusza postanowienia niniejszej umowy.

§ 5

Dokonywane przez Dzierżawcę zmiany związane z modernizacją i ewentualną adaptacją przedmiotu dzierżawy, a także z dostawą mediów wymagają uprzedzenia o tym fakcie a także każdorazowej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 6

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu, czynsz netto wg stawki czynszowej zł netto za 1 m² pow. lokalu plus podatek VAT według stawki zgodnej z obowiązującymi przepisami (słownie złotych za 1m²:.....) Całkowity czynsz za dzierżawę lokalu wynosi 18,37 m² x zł/m² netto = + podatek VAT według obowiązujących stawek. Oraz za proporcjonalną część wspólną 29,15 m² x zł/m² netto = + podatek VAT według obowiązujących stawek.
2. Dodatkowo Dzierżawca będzie opłacał podatek od nieruchomości.
3. Wydzierżawiający ma prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz powinna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy o dokonanej podwyżce. Zmieniona na podstawie waloryzacji kwota czynszu obowiązuje począwszy od następnego miesiąca kalendarzowego po ogłoszeniu wskaźnika. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w wysokości należnej za okres poprzedni.

4. W przypadku korzystania z przedmiotu umowy bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości 200% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT) zaktualizowanego zgodnie z §6 ust. 3, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania przedmiotu umowy lub do czasu zawarcia kolejnej umowy w przypadku złożenia wniosku o przedłużenie umowy w terminie późniejszym niż 3 miesiące przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta, o którym mowa w §4 ust. 1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy, wymagane są za pełen miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie tego miesiąca.

§ 7

1. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 2. Dzierżawca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu opłaty za świadczenia dodatkowe związane z:
 - 1) utrzymaniem powierzchni wspólnej udostępnianej dzierżawcy w wysokości czynszu dzierżawnego za 1m² powierzchni w proporcjonalnej wysokości do udziału powierzchni wydzierżawionej do ogólnej powierzchni wydzierżawianej w budynku, co daje pow. 29,15 m² (komunikacja, klatka schodowa, szyb windy, poczekalnia, wc).
 - 2) zaliczka za ogrzewanie (c.o.)
2. Zapłata czynszu określonego w §6 ust. 1 i §7 ust. 1 następuje do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 1 Wydzierżawiający ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
4. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe w ust. 1 nie stanowi zmiany warunków umowy, o zmianach tych Wydzierżawiający powiadamia Dzierżawcę na piśmie.
5. Czynsz dzierżawy oraz opłaty za świadczenia dodatkowe wraz z podatkiem VAT, Dzierżawca wpłacać będzie na konto nr:

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy dzierżawy do dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności: wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany; usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy.

§ 9

Wydzierżawiający udostępnia do wykorzystania dla celów Dzierżawcy wejście do budynku, klatkę schodową, poczekalnię, szyb windy.

§ 10

1. W przypadku rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 4 ust. 3 Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić wydzierżawiony lokal, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo –odbiorczym podpisanym przez obie strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego.
2. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wydzierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydzierżawiającemu lokal w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydzierżawiający obciąży

Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

1. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru)
2. Ewentualne sprawy sporne wynikające z treści niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowego właściwego dla Wydierżawiającego.

§ 14

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwóch dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki do umowy:

1. Szkic lokalu
2. Regulamin przetargu
3. Oferta Dzierżawcy