**Umowa dzierżawy (wzór)**

zawarta w Przysusze w dniu ………………… 2023 r., pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Przysusze, z siedzibą w Przysusze przy Alei Jana Pawła II 9A, kod 26-400 Przysucha, wpisanym do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000151687, NIP 799 172 63 44

reprezentowanym przez Kierownika Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Przysusze

lek. med. Juliana Wróbla,

zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

……………

zwanym dalej Dzierżawcą.

Wydzierżawiający i Dzierżawca są dalej wspólnie powoływani, jako Strony.

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej przy Al. Jana Pawła II 9A w Przysusze, nr ewidencyjny 4332.
2. Wydzierżawiający oświadcza i zapewnia, że zawarcie niniejszej umowy nie narusza uprawnień osób trzecich.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania część nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2 o powierzchni 30 m2.
2. Dzierżawca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego nieruchomości.
3. Dzierżawca bierze w dzierżawę przedmiotową nieruchomość, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej związanej ze sprzedażą ubezpieczeń. Dzierżawca ma prawo do postawienia na nieruchomości kontenera handlowego, nie związanego trwale z gruntem.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń oraz decyzji na usytuowanie i utrzymywanie kontenera na nieruchomości. Dzierżawca ma prawo do wykonania niezbędnych instalacji i przyłączy na własny koszt, we własnym zakresie, bez prawa ubiegania się o refundację poniesionych wydatków.

**§ 3**

1. Strony ustalają, iż na czynsz miesięczny z tytułu korzystania z nieruchomości przez Dzierżawcę wynosi …...000 zł miesięcznie.
2. Pierwszy Czynsz przysługiwać będzie Wydzierżawiającemu od daty rozpoczęcia stosunku dzierżawy tj. od dnia podpisania umowy przez Strony.
3. Płatności z tytułu czynszu dokonywane będą na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w fakturze.
4. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu za miesiąc z dołu na podstawie faktury prawidłowo wystawionej przez Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty jej dostarczenia do Najemcy.
5. Wydzierżawiający ma prawo do dokonywania corocznej waloryzacji wysokości stawki czynszu netto w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, za poprzedni rok kalendarzowy. Wysokość nowej, zwaloryzowanej stawki obliczona będzie w zaokrągleniu do 10 gr w górę. Waloryzacja stawki czynszowej dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej
7 dni przed wprowadzeniem czynszu w zaktualizowanej wysokości. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stanowić będzie integralną część umowy. Po otrzymaniu zawiadomienia Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia.
6. Zmiana stawki czynszu o kwotę wyższą niż wynikająca z waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych może nastąpić na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.
7. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w ust 1, płatny jest przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.

**§ 4**

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może przeprowadzać w przedmiocie umowy żadnych prac adaptacyjnych, umieszczać stałych konstrukcji oraz instalacji.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na dostawę energii elektrycznej, wody i kanalizacji oraz wywóz odpadów i dostarczenia kopii tych umów Wydzierżawiającemu.
3. Na wydzierżawionym terenie Dzierżawca jest upoważniony do prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 3, przestrzegając zasad współżycia społecznego oraz przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych i ochrony środowiska.
4. Dzierżawca jest zobowiązany na własny koszt zabezpieczyć przedmiot dzierżawy pod względem przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
5. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 30 dni od daty obowiązywania umowy ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej (OC) w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na dzierżawionym terenie – na własny koszt i w odpowiedniej wysokości i dostarczyć kserokopię polisy ubezpieczeniowej Wydzierżawiającemu. O ile tego nie uczyni, ubezpieczenia może dokonać Wydzierżawiający na koszt Dzierżawcy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie zdatnym do użytku, dokonywać na własny koszt konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym używaniem i eksploatacją terenu, a także sprzątaniem, odśnieżaniem i utrzymaniem terenów zielonych we właściwym stanie.

**§ 5**

Wydzierżawiający jest zobowiązany do:

1. zapewnienia swobodnego dostępu do przedmiotu umowy,
2. niezwłocznego zawiadomienia Dzierżawcy, o ile doręczone mu zostaną jakiekolwiek zarządzenia, zawiadomienia, orzeczenia lub decyzje dotyczące nieruchomości, które mogłyby mieć wpływ na jego interes.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …… 2023 r. do dnia ……. 202.. r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za wypowiedzeniem przez jedną ze Stron umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia skutkującego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
4. dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
5. nie zaniechał korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej Umowy, pomimo skierowania do Dzierżawcy wezwania do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków oraz bezskutecznego upływu terminu 7 dni udzielonego przez Wydzierżawiającego do zaniechania naruszeń oraz usunięcia ich skutków.
6. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy pożar lub inna szkoda powstała z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego spowoduje całkowitą niemożność korzystania przez Najemcę z nieruchomości lub też, gdy wskutek decyzji organów administracji publicznej korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości we wskazanym zakresie będzie całkowicie niemożliwe.
7. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na zasadzie porozumienia Stron.
8. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić nieruchomość w całości w stanie nie pogorszonym, a na żądanie Wydzierżawiającego usunąć wszelkie przedmioty i poczynione przez siebie naniesienia z dzierżawionego terenu.
9. Zwrot przedmiotu umowy następuje najpóźniej w ostatnim dniu umowy. W dniu zwrotu strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy.
10. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia ze strony Dzierżawcy w opróżnieniu i oddaniu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną równą dwukrotnej wysokości stawki dziennej czynszu obowiązującej w dacie ustania stosunku dzierżawy za każdy dzień opóźnienia. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest wyrównać szkodę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu dzierżawy, jeżeli nie zostanie ona pokryta przez kary umowne w pełnej wysokości oraz uiszczać na rzecz Wydzierżawiającego opłaty za bezumowne korzystanie z terenu naliczane w kwocie równej dotychczasowemu czynszowi.
11. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów na wynajmowanym terenie.

**§ 7**

1. Podnajęcie nieruchomości przez Dzierżawcę na rzecz osób trzecich może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Wszelkie zmiany w sposobie zadysponowania przedmiotu dzierżawy, w tym przebudowa i rozbudowa obiektu wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec Wydzierżawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, choćby nie ponosił winy za ich zaistnienie.
4. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. W zakresie nieuregulowanym Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja przewidziana w ramach lub w związku z niniejszą Umową będzie przekazywana w formie pisemnej i doręczana osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź kurierem na adresy wskazane w komparycji Umowy.
7. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 3 dni do poinformowania Wydzierżawiającego o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku, gdy tego nie uczyni, korespondencja wysłana na ostatni podany adres będzie uznana za doręczoną.
8. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Wydzierżawiającego.
9. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:**