**UMOWA DZIERŻAWY – wzór**

Zawarta w dniu ………………….. r. pomiędzy:

**SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ   
W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ** z siedzibą w 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą, przy ul. Tomaszowskiej 43, wpisanym do rejestru stowarzyszeń Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000138432, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 797 15 76 723 regon 670205424, reprezentowanym przez **Barbarę Gąsiorowską**, zwanym w treści umowy **„Wydzierżawiający”**

**a**

**……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**,

reprezentowanym przez …………………………………………,

zwanym w dalszej części umowy **„Dzierżawcą”.**

**§1**

1. Przedmiotem dzierżawy jest wydzielona część nieruchomości tj. pomieszczenia   
   o łącznej powierzchni 119,48m2, znajdujące się na parterze Przychodni Rejonowej   
   w Drzewicy przy ulicy Stawowej 27.
2. Szczegółowy opis pomieszczeń zawiera protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1.

**§2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę opisane wyżej pomieszczenia wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie w nim apteki.
2. Umowa zostaje zawarta na czas określony 36 miesięcy od dnia **…………………….**
3. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego zmieniać przeznaczenia oddanego w dzierżawę pomieszczenia, ani oddawać jego części innej osobie do używania ani też poddzierżawiać lub oddać w podnajem.

**§3**

1. Miesięczny czynsz wynosi **……………………………………** złotych netto (słownie: …………………………………………………………….), powiększony   
   o podatek od towarów i usług w wysokości 23%.
2. Wysokość obciążającego Dzierżawcę czynszu ulega corocznej waloryzacji w stosunku określonym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem określanym corocznie w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od miesiąca następnego po opublikowaniu komunikatu jw. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2023r.
3. Czynsz za dzierżawę wskazany w §3 ust. 1 będzie płatny z góry co miesiąc w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego każdorazowo podawany na fakturze VAT.
4. Do czynszu wskazanego w §3 ust. 1 co miesiąc będzie doliczana kwota z tytułu partycypowania w odprowadzanym przez Wydzierżawiającego na rzecz Gminy Drzewica podatku od nieruchomości – stanowiąca iloczyn powierzchni 119,48m2   
   i opłaty zgodnej z Uchwałą Rady Miejskiej w Drzewicy w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości za dany rok. W roku 2022r. opłata za 1m2 wynosi 1,74zł miesięcznie.
5. W przypadku nie zapłacenia w terminie czynszu, o którym mowa w §3 ust. 1, Wydzierżawiający doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki   
   w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.
6. Na poczet wyrównania ewentualnych strat, szkód czy też zniszczeń pomieszczenia, wyposażenia lub sprzętu, o których stanowi umowa, Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wydzierżawiającego kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto: **………………. zł** (słownie: …………………….. zł 00/100), płatną w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
7. Po upływie terminu ustalonego w treści § 2 ust. 2 umowy kaucja zostanie zwrócona w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
8. Kaucja zostanie zatrzymana przez Wydzierżawiającego, jeśli przy odbiorze lokalu od Dzierżawcy ujawnione zostaną zniszczenia pomieszczenia lub wyposażenia nie związane z prawidłowym ich użytkowaniem i normalnym zużyciem.

**§4**

1. Dzierżawca ponadto ponosi wszelkie koszty eksploatacyjne pomieszczenia, tj. opłatę za zużycie energii cieplnej, za dostarczenie wody zimnej, opłatę za odbiór nieczystości stałych i płynnych, odpłatność za zużycie energii elektrycznej i inne związane   
   z bezpośrednim użytkowaniem lokalu w sposób następujący:

a) odpłatność za zużycie energii cieplnej - kwota będąca iloczynem 119,48m2 powierzchni lokalu i stawek wskazanych w fakturach wystawianych za dany miesiąc przez dostawcę

b) odpłatność za dostarczenie i zużycie zimnej wody – kwota będąca iloczynem 12m3 i stawek wskazanych w fakturach wystawianych za dany miesiąc przez dostawcę

c) odpłatność za odbiór nieczystości płynnych – kwota będąca iloczynem 12m3   
i stawek wskazanych w fakturach wystawianych za dany miesiąc przez odbiorcę

d) odpłatność za odbiór nieczystości stałych – opłata w wysokości 30,00zł brutto miesięcznie; opłata będzie aktualizowana zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej   
w Drzewicy w sprawie ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami

e) odpłatność za zużycie energii elektrycznej – kwota będąca iloczynem 373kWh   
i stawek wskazanych w fakturach wystawianych za dany miesiąc przez dostawcę

1. Podwyższenie kosztów eksploatacyjnych następować będzie w sytuacji dokonanych podwyżek powyższych kosztów i opłat, niezależnie od okresów dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest regulować opłaty wskazane w pkt 1 w miesiącu następującym po zakończeniu okresu rozliczeniowego wraz z opłatą za czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.

**§5**

1. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny nieruchomości i nie wnosi   
   w tej kwestii żadnych zastrzeżeń.
2. Dzierżawca nie ma prawa, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego,   
   do wykonania prac budowlanych, modernizacyjnych, w celu przystosowania nieruchomości do własnej działalności.
3. Koszty wszelkich ulepszeń, modernizacji i przebudowy lokalu dla potrzeb działalności ponosi Dzierżawca i nie przysługuje mu zwrot nakładów, ani w sytuacji wygaśnięcia umowy, ani w sytuacji jej rozwiązania przed czasem bez względu na przyczyny rozwiązania tej umowy.
4. Dzierżawca ma prawo do wystroju lokalu według własnego uznania i za wystrój ponosi odpowiedzialność.

**§6**

1. Wszelkie naprawy i remonty bieżące w trakcie trwania umowy obciążają Dzierżawcę.
2. Dzierżawca ponosi koszty ewentualnych szkód powstałych w trakcie umowy,   
   a spowodowanych działaniem osób trzecich lub siły wyższej np. włamanie, zniszczenie szyb, drzwi wejściowych, uszkodzenie kompaktu sanitarnego, umywalki, terakoty, glazury.

**§7**

Dzierżawca zobowiązuje się do używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem, bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych.

**§8**

1. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania trybu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
3. używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem,
4. stwierdzenia wyraźnego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu umowy,
5. nieprzestrzegania przepisów sanitarnych przeciwpożarowych, stwierdzonych przez upoważnione instytucje kontrolne,
6. opóźnienia w zapłacie zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
7. utraty przez Dzierżawcę prawa wykonywania zawodu w zakresie niezbędnym do prowadzenia gabinetu, o którym mowa w zapisie paragrafu 2 ust. 1.
8. W przypadku upływu okresu dzierżawy lub okresu wypowiedzenia umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym w stosunku do przekazanego, z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia.
9. W przypadku dokonania zmian w zabudowie nieruchomości Dzierżawca przed zwrotem nieruchomości zobowiązany jest do doprowadzenia nieruchomości do stanu sprzed dzierżawy.
10. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w ciągu 7 dni od zakończenia umowy lub jej rozwiązania / wypowiedzenia umowy.

**§9**

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. Spory wynikające z realizacji zapisów umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§10**

Umowę sporządzono i podpisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

**Wydzierżawiający:                                                                               Dzierżawca:**