

UMOWA DZIERŻAWY (WZÓR)

zawarta w Warszawie w dniu roku, pomiędzy:

Warszawskim Uniwersytetem Medycznym, ul. Żwirki i Wigury 61, 02-091 Warszawa, NIP 525-00-05-828, REGON 000288917, zwanym dalej **Wydzierżawiającym** lub **WUM**, reprezentowanym przez:

.....

a

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**, reprezentowanym przez:

.....

zwanymi dalej łącznie Stronami i odrębnie – Stroną,
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy (dalej „Umowa”) jest dzierżawa zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, dzielnicy Śródmieście przy ul. Marszałkowskiej 24/26, uregulowanej w księdze wieczystej Nr WA4M/00151617/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych; w ewidencji gruntów i budynków działka oznaczona jest numerem 5/1 w obrębie 5-05-11 o pow. 3 182 m² (dalej „**Nieruchomość**”).
2. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem szpitala o powierzchni zabudowy 657 m² i powierzchni użytkowej 5.460,37 m² (7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna), budynkiem biurowym (administracyjnym) o powierzchni zabudowy 516 m² i powierzchni użytkowej 740,56 m², budynkiem tlenowni i budynkiem dawnej kotłowni.
3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość w dzierżawę, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz, w wysokości określonej w § 3 ust. 1.
4. Dzierżawca będzie wykorzystywał nieruchomość w celu prowadzenia działalności Zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości i inne zdarzenia mające wpływ na wymiar podatku od nieruchomości wymagają zgłoszenia Wydzierżawiającemu.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się na lat od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia z możliwością przedłużenia na pisemny wniosek Dzierżawcy złożony z rocznym wyprzedzeniem przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, na warunkach uzgodnionych przez Strony.
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia Umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu Umowy nastąpi po dostarczeniu zabezpieczenia, o którym mowa w § 6 oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 7. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy. Osoby działające w imieniu Stron i podpisujące protokół zobowiązane są legitymować się stosownym pełnomocnictwem.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz w kwocie nettozł (słownie:złotych). Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek VAT. W dniu zawarcia umowy kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi zł (słownie:złotych).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto: nr 50 1160 2202 0000 0003 0814 1841 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, bez odrębnego wezwania, niezależnie od terminu doręczenia faktury VAT, przy czym pierwszą wpłatę z tytułu czynszu należy wnieść przelewem w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy.
3. Faktury w formie ustrukturyzowanej na rzecz Dzierżawcy będą wystawiane i doręczane przez Wydierżawiającego przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) w formacie FA(3).
4. Dzierżawca zobowiązuje się do odbierania faktur, o których mowa w ust. 3 za pośrednictwem KSeF oraz do zapewnienia organizacyjnych i technicznych warunków umożliwiających ich terminowe pobieranie.
5. Dzierżawca potwierdza, że pobieranie wizualizacji faktur (np. PDF) nie jest warunkiem ich doręczenia.
6. W sytuacjach przewidzianych prawem dopuszcza się wystawienie faktury poza KSeF w trybach offline24 / niedostępność / awaria / awaria całkowita – z obowiązkiem dostania do KSeF w terminach ustawowych, przy jednoczesnym zapewnieniu wymaganych oznaczeń (kody QR), z wyjątkiem przypadku awarii całkowitej.
7. W trybach offline24 / niedostępności / awarii / awarii całkowitej faktury będą dostarczane poza KSeF do Dzierżawcy, tj. w formie pliku pdf na adres email:
8. Dokumenty towarzyszące niewchodzące do struktury FA(3) Wydierżawiający przekazuje na wskazany adres email Dzierżawcy:
9. Dokumenty towarzyszące niewchodzące do struktury FA(3) Dzierżawca przekazuje na wskazany adres email Wydierżawiającego: sprzedaksef@wum.edu.pl
10. Strony zobowiązują się do współpracy i niezwłocznego informowania o wszelkich problemach związanych ze stosowaniem KSeF.
11. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer Umowy.
12. Obniżki czynszu:
 - 1) w związku z koniecznością poniesienia przez Dzierżawcę nakładów na Nieruchomość w celu dostosowania jej do prowadzenia planowanej działalności, Strony postanawiają, że w trzech pierwszych miesiącach obowiązywania Umowy, będzie obowiązywała obniżona o 20 % stawka czynszu określonego w § 3 ust. 1,
 - 2) w przypadku niepełnego miesiąca, czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do okresu trwania Umowy w danym miesiącu (1/30 za każdy dzień obowiązywania Umowy),
 - 3) czynsz jest naliczany od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości do dnia jej protokolarnego zwrotu, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1- 3.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu WUM naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, stanowić może podstawę do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Strony ustalają, że wpłaty czynszu wskazanego w § 3 ust. 1 w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet zaległości w płatnościach wynikających z najdawniej wymaganego długu, oraz naliczonych od tegoż długu odsetek za opóźnienie w zapłacie (zaliczenie wpłaty na poczet najstarszej nieuregulowanej faktury).
4. Stawka czynszu określona w § 3 ust. 1 podlega corocznej zmianie (indeksacji) w lutym każdego roku, w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza indeksacja nastąpi począwszy od lutego r.
5. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 2.

§ 5

1. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca zaniedbuje Nieruchomość w stopniu narażającym go na degradację lub wykorzystuje ją niezgodnie z przepisami lub narusza postanowienia Umowy.
2. Dopuszcza się możliwość rozwiązania Umowy przed upływem okresu jej obowiązywania za porozumieniem Stron.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy, Dzierżawca wpłaci Wyzierzawiającemu – w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy – kaucję w pieniądzu w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 tj. kwotęzł (słownie:złotych) na rachunek bankowy: nr 51 1160 2202 0000 0003 0813 1638. Zabezpieczenie może zostać wniesione również w formie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy. Gwarancja musi być bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie, z terminem ważności dłuższym o 30 dni od dnia zakończenia Umowy i dokonania protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym. Treść gwarancji musi uzyskać uprzednią akceptację Wyzierzawiającego. Jeśli gwarancja została wystawiona na okres krótszy (ale nie krótszy niż co najmniej 3 lata), na co najmniej 30 dni przed upływem okresu jej ważności musi zostać przedstawiona Wyzierzawiającemu nowa gwarancja lub aneks do gwarancji, pod rygorem wystąpienia przez Wyzierzawiającego z żądaniem wypłaty z dotychczasowego zabezpieczenia w formie gwarancji i przekształcenia otrzymanej kwoty na zabezpieczenie w formie kaucji w pieniądzu.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja będzie ulegała zmianie po każdorazowej zmianie wysokości czynszu brutto, o którym mowa w § 4 ust. 4, zmiana kwoty kaucji (uzupełnienie) nastąpi w terminie 14 dni od dnia zmiany wysokości czynszu. Jeśli zabezpieczenie zostało wniesione w formie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić nową gwarancję albo aneks do gwarancji dostosowujący do zmienionej kwoty czynszu w terminie 14 dni od dnia zmiany wysokości czynszu.
3. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia w terminie wskazanym w ust. 1 lub jego nieuzupełnienia w terminie wskazanym w ust. 2, Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Ponadto Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania tytułem kary umownej, kwoty niezwróconego wadium zaliczonego na poczet części czynszu za pierwszy miesiąc dzierżawy.

4. W czasie trwania Umowy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wniesionego zabezpieczenia.
5. Wydierżawiający ma prawo potrącić z wniesionego zabezpieczenia kwoty zaległego czynszu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest Dzierżawca na podstawie Umowy wraz z odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń Wydierżawiającego przysługujących mu zgodnie z Umową.
6. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy, po upływie 30 dni od dnia zakończenia Umowy i po dokonaniu protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku o zwrot kaucji na rachunek wskazany we wniosku.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy Wydierżawiającemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji należności czynszowych i odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, do wysokości rocznego czynszu oraz wydania Wydierżawiającemu przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy. Wydierżawiający będzie miał prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie o 6 miesięcy dłuższym od okresu, na który została zawarta Umowa. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Dzierżawcę. W przypadku niedostarczenia oświadczenia w terminie wskazanym w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Ponadto Wydierżawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania tytułem kary umownej, kwoty niezwróconego wadium zaliczonego na poczet części czynszu za pierwszy miesiąc dzierżawy.

§ 8

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości i że z tego tytułu nie będzie wysuwał żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający nie wyraża zgody na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę posadowionych na Nieruchomości budynków oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów i innych urządzeń na Nieruchomości.
3. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne na terenie Nieruchomości opisanej w § 1, będą mogły zostać wykonane wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego, na własny koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez możliwości domagania się od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów.
4. Po zakończeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego w okresie obowiązywania Umowy na Nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy chyba, że Strony uzgodnią inaczej w formie pisemnej.

§ 9

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z eksploatacją Nieruchomości.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia wszelkich umów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotowej Nieruchomości.
3. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z działalnością prowadzoną na przedmiotowej Nieruchomości.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia Nieruchomości z sumą ubezpieczenia nie niższą niż 3 250 000,00 zł na wypadek pożaru, zalania lub innych zdarzeń mogących mieć wpływ na stan budynków na Nieruchomości. Dzierżawca w terminie 14 dni od zawarcia Umowy zobowiązany jest złożyć kopię umowy ubezpieczenia (polisy) w przypadku niedopełnienia tego obowiązku, Wydierżawiający ma prawo ubezpieczyć Nieruchomość na własny koszt i kosztami tymi obciążyć Dzierżawcę.

§ 10

Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać Nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby Nieruchomość.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności prawa budowlanego, prawa geodezyjnego i kartograficznego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.

§ 12

1. Dzierżawca bierze pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na Nieruchomości.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym przepisów sanitarnych, porządkowych i przeciwpożarowych.
3. Za skutki nieszczęśliwych wypadków zaistniałych w trakcie obowiązywania Umowy, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność począwszy od pierwszego dnia protokolarnego wydania przez Wydierżawiającego Nieruchomości do dnia protokolarnego zdania przez Dzierżawcę Nieruchomości Wydierżawiającemu.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Nieruchomości w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawioną Nieruchomość. O terminie wykonania prac Dzierżawca zostanie poinformowany z 7 dniowym wyprzedzeniem. Uzgodnienie terminu wykonania prac nie dotyczy konieczności usunięcia nagłych awarii.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierżawionej Nieruchomości w stanie

przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, chyba że awaria powstanie z jego winy.
5. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne Nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia Umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§ 14

Wyzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania Umowy i do wstępu w tym celu na teren Nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu Nieruchomości. Kontrole wykonywania Umowy w terminie nieuzgodnionym z Dzierżawcą nie mogą zakłócać prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.

§ 15

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia zakończenia, wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie nakłady. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wyzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania Nieruchomości, a w szczególności do usunięcia nakładów i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy lub do ich zatrzymania. Dokonanie niezbędnych napraw i uporządkowanie Nieruchomości, w tym usunięcie nakładów w myśl zdania poprzedniego, może się odbyć bez upoważnienia sądu.
2. Potwierdzeniem zwrotu Nieruchomości w stanie uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w terminie, o którym mowa w ust. 1. W przypadku, gdy upływ terminu, o którym mowa w ust. 1 przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego najpóźniej następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.
3. W przypadku niedokonania zwrotu Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 w podwójnej wysokości.
4. Dzierżawca zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń wynikających z ust. 1 i § 8 ust. 4 oraz zobowiązuje się nie zgłaszać jakichkolwiek roszczeń w przyszłości, a co za tym idzie, Dzierżawca oświadcza, że nie będzie dochodził przed sądem bądź innym organem orzekającym w tego rodzaju sprawach.

§ 16

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, że treść Umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące i przedmiot Umowy, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 17

1. Wszelkie zmiany Umowy mogą nastąpić za zgodą Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory związane z zawarciem, wykonywaniem, wypowiedzeniem, rozwiązaniem Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości.

§ 18

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z Umową:
 - a. Wyzierżawiający
 - b. Dzierżawca.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów. W przypadku niepowiadomienia o zmienia adresu, korespondencje dostarczoną na ostatni wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie wysyłana na ww. adresy za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana bezpośrednio za pisemnym poświadczeniem odbioru. Strony uznają korespondencję za doręczoną najpóźniej z upływem terminu podanego w powtórnym zawiadomieniu (awizo) o możliwości odbioru przesyłki.
4. W kwestiach bieżących i niemających wpływu na sytuację prawną Stron, dopuszcza się wymianę korespondencji elektronicznej na wskazane w toku obowiązywania Umowy adresy e-mail:
 - a. Wyzierżawiający
 - b. Dzierżawca.....
5. Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Wyzierżawiającego stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

§ 19

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.
2. Integralną część Umowy stanowią załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 – Protokół przekazania Nieruchomości;
 - 2) Załącznik nr 2 – Wzór gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej wpłacenia kaucji;
 - 3) Załącznik nr 3 – Informacja RODO – WUM.

Dzierżawca

Wyzierżawiający

.....

.....