

UMOWA DZIERŻAWY numer/G/2026

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Państwowym Instytutem Medycznym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-507) przy ul. Wołoskiej 137, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001017629, NIP: 5214004558, REGON: 524384845, zwanym w dalszej części umowy „**Wydierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

.....

a

.....

zwana dalej w treści umowy „**Dzierżawcą**”, reprezentowanym przez:

.....

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu o powierzchni m² (do 300 m²), położonego na terenie jego siedziby przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie, będącego częścią działki o numerze ewidencyjnym nr 8/7 z obrębu 0116, zwanego dalej „**Gruntem**”, którego położenie zostało przedstawione na mapie, stanowiącej **Załącznik nr 1** do Umowy.
2. Szczegółowy opis Gruntu oraz dokumentacja fotograficzna przedstawiająca stan Gruntu w chwili wydania zawarta jest w Protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy.
3. Użyte w Umowie pojęcia pisane wielką literą oznaczają:
 - 1) Pawilon – obiekt budowlany przeznaczony do prowadzenia Apteki wraz z Trwałym Wyposażeniem, wzniesiony przez Dzierżawcę na Gruncie na podstawie Umowy;
 - 2) Trwałe Wyposażenie – instalacje techniczne, systemy wentylacji i klimatyzacji, instalacje elektryczne i teletechniczne, monitoring, rolety zabezpieczające, lamy apteczne, regały, szafy, zabudowy meblowe wykonane na wymiar oraz inne elementy trwale związane z Pawilonem lub przeznaczone do jego stałego funkcjonowania jako apteki ogólnodostępnej;
 - 3) Inwestycja – zaprojektowanie, wybudowanie, wyposażenie oraz uruchomienie Pawilonu;
 - 4) Zezwolenie – zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydane przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego;
 - 5) Uruchomienie Apteki – dzień rozpoczęcia sprzedaży w Aptece, nie wcześniejszy niż dzień, w którym Zezwolenie stało się ostateczne;
 - 6) Wartość Inwestycji – wartość Inwestycji ustalona zgodnie z § 12 ust. 1 i 2, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;
 - 7) Cena – cena nabycia Pawilonu wraz z Trwałym Wyposażeniem przez Wydierżawiającego, odpowiadająca Wartości Inwestycji;
 - 8) Koncepcja – koncepcja inwestycji złożona przez Dzierżawcę wraz z ofertą w konkursie ofert, stanowiąca **Załącznik nr 3** do Umowy.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy a Dzierżawca przyjmuje Grunt do używania wyłącznie na warunkach określonych w niniejszej Umowie. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Grunt do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na posadowienie pawilonu, w którym Dzierżawca będzie prowadził działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu apteki ogólnodostępnej (zwanej dalej także „**Apteką**”).
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać Grunt wyłącznie na cel określony w ust. 1, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zmiana przedmiotu działalności gospodarczej prowadzonej w pawilonie każdorazowo wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.
4. Dzierżawca oświadcza, że dokonał oględzin Gruntu przed zawarciem Umowy i nie wnosi, biorąc pod uwagę cel dzierżawy i przeznaczenie Gruntu, jakichkolwiek zastrzeżeń co do jego położenia i stanu.
5. Wydanie Gruntu Dzierżawcy nastąpi w terminie do 15 (słownie: piętnastu) dni od dnia podpisania Umowy, na podstawie, podpisanego przez Strony Protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

1. Wydierżawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą w zakresie niezbędnym do uzyskania przez Dzierżawcę wszelkich decyzji administracyjnych, uzgodnień, opinii, zgód oraz innych aktów lub dokumentów wymaganych przepisami prawa w celu posadowienia i użytkowania pawilonu na Gruncie zgodnie z celem określonym w Umowie.

2. W ramach obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wydierżawiający zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) składania wymaganych oświadczeń i zgód, w tym zgody na dysponowanie Gruntem na cele budowlane, o ile będzie ona wymagana,
 - 2) podpisywania dokumentów oraz udzielania pełnomocnictw w zakresie niezbędnym do prowadzenia postępowań administracyjnych, o ile będzie to uzasadnione charakterem danej sprawy,
 - 3) podejmowania innych czynności faktycznych i prawnych, których dokonanie przez Wydierżawiającego będzie niezbędne do uzyskania przez Dzierżawcę wymaganych decyzji lub zgód.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się wykonywać obowiązki, o których mowa w niniejszym paragrafie, bez zbędnej zwłoki, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz terminów wyznaczonych przez właściwe organy administracji publicznej.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się umożliwić Dzierżawcy przyłączenie pawilonu posadowionego na Gruncie do infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie nieruchomości Wydierżawiającego, w zakresie niezbędnym do korzystania z Gruntu zgodnie z celem określonym w Umowie, obejmującym w szczególności: energię elektryczną, zimną wodę, odprowadzanie ścieków.
5. Wydierżawiający zobowiązuje się współdziałać z Dzierżawcą w zakresie niezbędnym do posadowienia na Gruncie pawilonu oraz do wykonania przyłączy, w szczególności poprzez wyrażanie wymaganych zgód oraz umożliwienie prowadzenia prac na terenie nieruchomości, z zastrzeżeniem, że prace będą wykonywane w sposób uzgodniony z Wydierżawiającym i niezakłócający funkcjonowania nieruchomości i działalności Wydierżawiającego w stopniu większym niż jest to konieczne.
6. Koszty wykonania przyłączy oraz koszty związane z ich eksploatacją, w tym opłaty za dostarczane media, ponosi Dzierżawca na podstawie wskazań podliczników zamontowanych na swój koszt i we własnym zakresie.
7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej lub elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy lub siły wyższej, a także za szkody spowodowane działaniem osób trzecich.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) używania Gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) zrealizowania Inwestycji na własny koszt i ryzyko oraz Uruchomienia Apteki w terminie określonym w § 9 ust. 2, a także do nieprzerwanego prowadzenia w Pawilonie działalności określonej w § 2 ust. 1 Umowy przez cały okres obowiązywania Umowy, z wyjątkiem przerw wynikających z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy lub wymaganych przepisami prawa,
 - 3) dbania o estetykę i wygląd zewnętrzny Apteki zgodnie z wymaganiami właściwych organów i służb architektonicznych;
 - 4) utrzymywania porządku i czystości wokół Apteki, zachowania używanych części wspólnych, w szczególności podjazdów i parkingów, w stanie niepogorszonym, zwłaszcza podczas realizacji dostaw do Apteki, a także zagospodarowywania we własnym zakresie odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, z wyłączeniem odpadów komunalnych,
 - 5) uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wydierżawiającego dla projektu wyglądu zewnętrznego Apteki, w szczególności w zakresie elewacji, kolorystyki, oznakowania i szyldów, z uwzględnieniem ograniczeń reklamy aptek wynikających z przepisów Prawa farmaceutycznego, oraz innych elementów wpływających na estetykę obiektu, a także uzyskiwania takiej akceptacji dla wszelkich późniejszych zmian w tym zakresie,
 - 6) prowadzenia działalności Apteki co najmniej od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 18:00.
2. Dzierżawca nie może podnajmować/poddzierżawiać całości lub części Gruntu lub pawilonu ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
3. Dzierżawca zapoznał się i przyjmuje do wiadomości informacje o zasadach przetwarzania jego danych osobowych przez Wydierżawiającego. Aktualne klauzule informacyjne RODO dostępne są na stronie internetowej w zakładce „O nas” pod linkiem: <https://www.gov.pl/web/pimmswia/rodo>.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania w trakcie trwania Umowy, na własny koszt i we własnym zakresie koniecznych napraw pawilonu oraz jego wyposażenia technicznego i technologicznego, w szczególności:
 - 1) konserwacji i naprawy podłóg, ścian, kasetonów sufitowych,
 - 2) konserwacji i naprawy okien, drzwi i zamków,
 - 3) konserwacji i naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - 4) konserwacji i naprawy urządzeń elektrycznych,
 - 5) uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia,
 - 6) usuwania niedrożności przewodu odpływowego instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - 7) odnawiania pawilonu w okresach gwarantujących utrzymanie w należytej czystości, malowania pomieszczeń i naprawy tynków (o ile ma zastosowanie).

2. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania na własny koszt okresowych badań instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz wykonania wynikłych w jej wyniku napraw do stanu zgodności z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe pawilonu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
4. Dzierżawca, w związku z prowadzeniem Apteki oraz wykonywaniem praw Dzierżawcy wynikających z Umowy, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązany jest:
 - 1) zastosować się do odpowiednich przepisów i prawnie uzasadnionych wymogów odpowiednich władz, w tym, w szczególności organów inspekcji sanitarno-epidemiologicznej,
 - 2) zawrzeć umowę ubezpieczenia obowiązkowego oraz umowę ubezpieczenia nieobowiązkowego zapewniającego ochronę przed różnymi ryzykami, ze szczególnym uwzględnieniem podstawowego zakresu, tj. ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów, szyb i innych przedmiotów tłukących się,
 - 3) utrzymywać ważność umów, o których mowa w pkt 2 przez cały okres obowiązywania Umowy i udostępniać, na każde żądanie Wydierżawiającego, dokumenty potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia,
 - 4) przez cały okres obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do postępowania z odpadami, w szczególności niebezpiecznymi, w sposób zgodny z zasadami określonymi w szczególności w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć we własnym imieniu i na własny koszt umowę w zakresie zagospodarowania odpadami innymi niż odpady komunalne,
 - 5) utrzymywać pawilon oraz wszelkie znajdujące się w nim urządzenia i wyposażenie, w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym normalnemu zużyciu eksploatacyjnemu.
5. Dzierżawca będzie używał Gruntu zgodnie z jego umówionym przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa i przy pełnym poszanowaniu regulacji wewnętrznych obowiązujących u Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do uzgodnienia z Wydierżawiającym sposobu umieszczania oraz wzoru oznakowania Apteki, informacji o jej lokalizacji i godzinach pracy oraz innych materiałów informacyjnych, z uwzględnieniem ograniczeń reklamy aptek wynikających z przepisów Prawa farmaceutycznego, na terenie oraz obiektach Wydierżawiającego.

CZYN SZ

§ 6

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu za dzierżawę Gruntu miesięczny czynsz stały w kwocie zł netto (słownie:) za powierzchnię Gruntu, zgodny ze stawką zaoferowaną przez Dzierżawcę w konkursie ofert. Na dzień zawarcia Umowy czynsz stały wynosi zł netto (słownie:) miesięcznie. Czynsz stały powiększany jest o podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Wydierżawiający udziela Dzierżawcy upustu w wysokości ... % (słownie: ... procent) miesięcznego czynszu stałego na okres realizacji Inwestycji oraz uzyskiwania Zezwolenia. Upust przysługuje przez okres nie dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia Umowy, i wygasa z chwilą Uruchomienia Apteki, jeżeli nastąpi ono wcześniej.
3. Niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego, opłat za świadczenia dodatkowe na podstawie wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych tj. podliczników, o których mowa w § 3 ust. 6, w zakresie następujących świadczeń:
 - 1) dostarczanie zimnej wody,
 - 2) odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej,
 - 3) energii elektrycznej.
4. W sytuacji, gdy z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający zostanie obciążony jakimikolwiek kosztami, w szczególności karami administracyjnymi wynikającymi z nieprawidłowej gospodarki odpadami przez Dzierżawcę, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę poniesionymi z tego tytułu kosztami.
5. W przypadku nieuregulowania w terminie jakichkolwiek należności wynikających z niniejszej umowy Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Dzierżawca zobowiązuje się podpisać odrębne umowy z operatorem zewnętrznym na usługi telefoniczne.
7. Najpóźniej do dnia rozpoczęcia zamierzonej przez Dzierżawcę działalności Strony umowy zawrą odrębną umowę w zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych, w której określą jego zasady, z tym zastrzeżeniem, że Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu rzeczywiste koszty ponoszone przez Wydierżawiającego przeliczone na 1 m² dzierżawionej powierzchni.
8. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1, będzie corocznie waloryzowana według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem, bez konieczności wypowiedzania warunków Umowy ani sporządzania aneksu do Umowy. Pierwsza waloryzacja może nastąpić

nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, a waloryzacja nie może skutkować obniżeniem stawki poniżej stawki określonej w ust. 1.

9. Strony dopuszczają dokonywanie potrąceń wzajemnych wymagalnych należności z tytułu czynszu stałego oraz opłat za świadczenia dodatkowe z należnościami Dzierżawcy z tytułu rat Ceny, o których mowa w § 12. Potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej Stronie na piśmie albo w postaci elektronicznej, w terminie do 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą potrącane należności.

§ 7

1. Faktury dokumentujące należności wynikające z niniejszej Umowy, w tym czynsz dzierżawny oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, będą wystawiane i doręczane Dzierżawcy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (dalej: „ustawa o VAT”) oraz przepisami dotyczącymi wystawiania i otrzymywania faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
2. W fakturze Wydierżawiający wskazuje Dzierżawcę jako nabywcę z następującymi danymi:
Nabywca:
3. Fakturę wystawioną przy użyciu KSeF uznaje się za otrzymaną przez Dzierżawcę w dniu przydzielenia jej w KSeF numeru identyfikującego tę fakturę (numer KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o VAT, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. W razie wystąpienia niedostępności lub awarii KSeF albo w przypadku korzystania przez Wydierżawiającego z trybu offline przewidzianego w przepisach ustawy o VAT, Wydierżawiający wystawia fakturę w odpowiednim trybie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a następnie przekazuje ją do KSeF w terminach określonych w ustawie o VAT. W takim przypadku wizualizację faktury ustrukturyzowanej wraz z wymaganymi prawem oznaczeniami (w szczególności kodami QR) Wydierżawiający przesyła na adres poczty elektronicznej: Numer KSeF faktury zostanie przekazany Dzierżawcy niezwłocznie po jego nadaniu przez system.
5. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 6 ust. 1 płatny jest z góry, przelewem w złotych polskich, w terminie ... (.....) dni od dnia nadania fakturze numeru KSeF, a w przypadku gdy Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wystawiania faktur w KSeF – od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.
6. Opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 6 ust. 4 płatne są z dołu przelewem w złotych polskich, w terminie ... (.....) dni od dnia nadania fakturze numeru KSeF, a w przypadku gdy Wydierżawiający nie jest zobowiązany do wystawiania faktur w KSeF – od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego kwotą należnej płatności.
8. W przypadku stwierdzenia, że faktura ustrukturyzowana zawiera błędy w danych identyfikacyjnych, formalne lub rachunkowe, Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego wystawienia faktury korygującej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym za pośrednictwem systemu KSeF, jeżeli przepisy tego wymagają.
9. Wystawienie faktury korygującej nie wpływa na bieg terminu płatności, o którym mowa w ust. 5 i 6, chyba że korekta dotyczy wysokości należnego czynszu dzierżawnego lub zawiera błędy uniemożliwiające dokonanie płatności zgodnie z przepisami prawa. W takim przypadku termin płatności biegnie od dnia otrzymania przez Dzierżawcę prawidłowo wystawionej faktury korygującej, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie. Przepis art. 108g ustawy o VAT stosuje się w zakresie, w jakim znajdzie zastosowanie.

ZABEZPIECZENIE PŁATNOŚCI CZYNSZU, OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ORAZ WYDANIE GRUNTU

§ 8

W celu zabezpieczenia terminowej płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Dzierżawca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:

1. Najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania Gruntu Dzierżawca dokona wpłaty na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy: zabezpieczenia należytego wykonania Umowy (dalej „Zabezpieczenie”) w wysokości równowartości ... (słownie: ...) -miesięcznego czynszu stałego brutto, obliczonego według stawki określonej w § 6 ust. 1, tj. kwoty zł (słownie:).
2. Wadium wniesione przez Dzierżawcę w konkursie ofert zalicza się na poczet Zabezpieczenia. Wydierżawiający przewiduje możliwość wniesienia zabezpieczenia, o którym mowa powyżej w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, płatnej na każde żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wydierżawiającego.
3. Zabezpieczenie służy pokryciu ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia Gruntu lub innych szkód podczas posadowienia pawilonu oraz w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych, tytułem niezapłaconego czynszu, opłat, wyrządzonych szkód, w tym kosztów doprowadzenia Gruntu do stanu poprzedniego. W przypadku wykorzystania Zabezpieczenia w całości lub w części Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego uzupełnienia go do kwoty określonej w ust. 1.
4. Zabezpieczenie podlega zwrotowi Dzierżawcy w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wydierżawiającemu lub kosztów egzekucji przywrócenia

Gruntu od stanu poprzedniego, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

4. Dzierżawca dobrowolnie podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, co do obowiązku zapłaty należności z tytułu czynszu stałego oraz opłat za świadczenia dodatkowe do kwoty zł (słownie:) oraz co do obowiązku wydania Gruntu po zakończeniu Umowy. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 60 (sześćdziesięciu) miesięcy od dnia jej zawarcia, tj. od dnia do dnia
2. Dzierżawca dokona Uruchomienia Apteki w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy, liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia Umowy, tj. do dnia Uruchomienie Apteki Strony potwierdzą protokołem odbioru Inwestycji, o którym mowa w § 11 ust. 5.
3. Po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta, może ona zostać przedłużona na kolejny oznaczony okres 60 (sześćdziesięciu) miesięcy, na pisemny wniosek Dzierżawcy złożony Wydzierżawiającemu nie później niż na 6 (sześć) miesięcy przed upływem okresu obowiązywania Umowy.
4. Wydzierżawiający uwzględni wniosek Dzierżawcy, o którym mowa w ust. 3, chyba że przedłużenie Umowy nie będzie możliwe z uwagi na istotne okoliczności dotyczące nieruchomości, w szczególności planowaną realizację inwestycji, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości lub inne zamierzenia Wydzierżawiającego, których realizacja pozostawałaby w kolizji z dalszym wykonywaniem Umowy albo z powodu braku zgody właściwych organów na przedłużenie Umowy.
5. W przypadku odmowy przedłużenia Umowy Wydzierżawiający zobowiązany jest przedstawić Dzierżawcy, w formie pisemnej, uzasadnienie wskazujące okoliczności stanowiące podstawę odmowy.
6. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o uwzględnieniu albo odmowie uwzględnienia wniosku, o którym mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.
7. Przedłużenie Umowy wymaga zawarcia przez Strony aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności, określającego okres, na jaki Umowa zostaje przedłużona, oraz ewentualne zmiany jej postanowień.
8. Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) nie dokonał Uruchomienia Apteki w terminie określonym w ust. 2 z przyczyn leżących po jego stronie,
 - 2) zaistnienia po stronie Wydzierżawiającego konieczności opróżnienia Gruntu w związku z prowadzonymi pracami inwestycyjnymi lub remontowymi lub koniecznością wykorzystania Gruntu na cele związane z działalnością statutową Wydzierżawiającego.
9. Rozwiązanie albo wygaśnięcie Umowy, niezależnie od podstawy, nie uchybia obowiązkowi rozliczenia Inwestycji na zasadach określonych w § 13.

§ 10

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub jego części, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa Gruntu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo gdy pawilon zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - 3) prowadzi w pawilonie sprzedaż alkoholu lub papierosów,
 - 4) odda Grunt lub pawilon w podnajem/poddzierżawę lub do używania, w tym nieodpłatnego w całości lub w części osobie trzeciej;
 - 5) korzysta z Gruntu w sposób niezgodny z celem dzierżawy lub przeznaczeniem obiektu,
 - 6) nie uzgodni z Wydzierżawiającym okresowych przerw i/lub godzin i/lub dni funkcjonowania Apteki,
 - 7) gdy zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania likwidacyjnego Dzierżawcy lub grozi Dzierżawcy upadłość lub wszczęto postępowanie egzekucyjne uniemożliwiające wykonywanie Umowy,
 - 8) nie prowadzi gospodarki z odpadami na zasadach określonych w § 5 ust. 4 pkt 4 Umowy,
 - 9) naruszył zasady umieszczania na terenie Wydzierżawiającego materiałów, o których mowa w § 5 ust. 6, jeżeli zasady te zostały uprzednio określone, a Dzierżawca został o nich powiadomiony,
 - 10) Strony Umowy nie zawarły umowy w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, zgodnie z zasadami i w terminie wskazanym w § 6 ust. 8.
2. Wydzierżawiający może w każdym czasie obowiązywania Umowy dokonywać kontroli przestrzegania warunków Umowy oraz zobowiązań wynikających z Umowy. W tym celu Wydzierżawiający może kierować do Dzierżawcy zapytania i może żądać wyjaśnień.

REALIZACJA I ROZLICZENIE INWESTYCJI

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się zaprojektować, wybudować, wyposażać oraz uruchomić Pawilon na własny koszt i ryzyko, zgodnie z Koncepcją, postanowieniami Umowy oraz przepisami prawa, w szczególności przepisami farmaceutycznymi, budowlanymi, sanitarnymi oraz przeciwpożarowymi.
2. Szczegółowe rozwiązania techniczne i technologiczne posadowienia Pawilonu Strony uzgodnią na piśmie przed rozpoczęciem robót, przyjmując za podstawę Koncepcję. Odstępstwa od Koncepcji wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Strony zgodnie postanawiają, że Pawilon zostanie posadowiony jako obiekt niepołączony trwale z Gruntem i do chwili przejścia własności zgodnie z § 12 ust. 7 stanowi odrębny od Gruntu przedmiot własności Dzierżawcy. Gdyby wbrew powyższemu Pawilon okazał się trwale związany z Gruntem, rozliczenie Inwestycji następuje jako rozliczenie nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Grunt, według zasad i w wysokości określonych w § 12 i § 13, a postanowienia o przejściu własności stosuje się odpowiednio.
4. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać Zezwolenie oraz wszelkie inne wymagane prawem decyzje, zgody i uzgodnienia niezbędne do realizacji Inwestycji i prowadzenia Apteki, a kopię ostatecznej decyzji o wydaniu Zezwolenia przedłożyć Wydierżawiającemu najpóźniej w dniu Uruchomienia Apteki.
5. Po uzyskaniu Zezwolenia oraz Uruchomieniu Apteki Strony sporządzą protokół odbioru Inwestycji obejmujący Pawilon wraz z Trwałym Wyposażeniem. Protokół odbioru Inwestycji podpisany bez zastrzeżeń stanowi podstawę rozliczenia Inwestycji zgodnie z § 12.
6. Wydierżawiający przystąpi do czynności odbiorowych w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zgłoszenia przez Dzierżawcę gotowości do odbioru. W razie stwierdzenia wad Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy odpowiedni termin na ich usunięcie, nie krótszy niż 14 (czternaście) dni.
7. W przypadku odmowy wydania Zezwolenia z przyczyn nieleżących po stronie Wydierżawiającego Wydierżawiający nie jest zobowiązany do nabycia Pawilonu ani Trwałego Wyposażenia, a Umowa ulega rozwiązaniu z dniem, w którym decyzja odmawiająca wydania Zezwolenia stała się ostateczna. W takim przypadku Dzierżawca usunie Pawilon wraz z wyposażeniem na własny koszt oraz przywróci Grunt do stanu uzgodnionego z Wydierżawiającym w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od tego dnia.
8. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 7 zdanie drugie, uprawnia Wydierżawiającego do usunięcia Pawilonu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 30 (trzydzieści) dni.

§ 12

1. Podstawę ustalenia Wartości Inwestycji stanowi kosztorys inwestorski przedłożony przez Dzierżawcę i zaakceptowany przez Wydierżawiającego na piśmie przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji oraz końcowe rozliczenie Inwestycji udokumentowane fakturami.
2. Rozliczeniu podlegają wyłącznie nakłady związane bezpośrednio z budową Pawilonu, wykonaniem niezbędnych instalacji technicznych oraz Trwałym Wyposażeniem. Rozliczeniu nie podlegają koszty wyposażenia ruchomego, zatowarowania Apteki, zatrudnienia personelu, finansowania Inwestycji, obsługi prawnej, usług doradczych oraz inne koszty pośrednie.
3. Wartość Inwestycji podlegająca rozliczeniu nie może przekroczyć kwoty 1 300 000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych 00/100) brutto ani kwoty wynikającej z zaakceptowanego kosztorysu inwestorskiego, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się nabyć od Dzierżawcy Pawilon wraz z Trwałym Wyposażeniem za Cenę oraz zapłacić Cenę w 60 (sześćdziesięciu) równych ratach miesięcznych, z których każda stanowi 1/60 Ceny.
5. Pierwsza rata Ceny jest należna za miesiąc następujący po miesiącu Uruchomienia Apteki, a kolejne raty za każdy następny miesiąc kalendarzowy. Raty płatne są w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Wydierżawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1.
6. Rozliczenie rat Ceny z należnościami Wydierżawiającego z tytułu czynszu stałego oraz opłat za świadczenia dodatkowe może nastąpić w drodze potrącenia, zgodnie z § 6 ust. 10.
7. Do dnia zapłaty całości Ceny własność Pawilonu wraz z Trwałym Wyposażeniem pozostaje przy Dzierżawcy. Z dniem zapłaty całości Ceny własność Pawilonu wraz z Trwałym Wyposażeniem przechodzi na Wydierżawiającego bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli. Za zapłatę uważa się również umorzenie należności wskutek potrącenia.
8. Do chwili przejścia własności na Wydierżawiającego Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Pawilon oraz Trwałe Wyposażenie w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie eksploatacyjne oraz nie obciążać ich prawami osób trzecich.

§ 13

1. Jeżeli zgodnie z § 12 ust. 5 ostatnia rata Ceny przypadałaby po dniu zakończenia Umowy, wszystkie raty pozostałe do zapłaty stają się wymagalne w dniu zakończenia Umowy. W razie przedłużenia Umowy zgodnie z § 9 ust. 3 zdania poprzedzającego nie stosuje się, chyba że Strony postanowią inaczej w aneksie.
2. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, Wydierżawiający zapłaci Dzierżawcy pozostałą do rozliczenia część Ceny, stanowiącą różnicę pomiędzy Wartością Inwestycji a sumą rat zapłaconych do dnia

rozwiązania Umowy.

3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy albo z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, w tym w razie wypowiedzenia Umowy na podstawie § 9 ust. 8 pkt 2, zapłata kwoty, o której mowa w ust. 2, nastąpi w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia rozwiązania Umowy.
4. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w szczególności w razie naruszenia postanowień Umowy, zaprzestania prowadzenia Apteki, utraty Zezwolenia, niewykonywania obowiązków wynikających z Umowy albo innych zawinionych działań lub zaniechań Dzierżawcy skutkujących rozwiązaniem Umowy, Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 15 % (piętnastu procent) nierozliczonej na dzień rozwiązania Umowy części Wartości Inwestycji.
5. Wydierżawiający jest uprawniony do potrącenia kary umownej, o której mowa w ust. 4, z kwoty należnej Dzierżawcy na podstawie ust. 2.
6. Z dniem zapłaty kwoty pozostałej po dokonaniu potrąceń własność Pawilonu wraz z Trwałym Wyposażeniem przechodzi na Wydierżawiającego bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli.
7. Jeżeli wysokość szkody poniesionej przez Wydierżawiającego przekroczy wysokość naliczonej kary umownej, Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
8. Postanowień ust. 2-7 nie stosuje się w przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 7.

OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY

§ 14

1. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wydierżawiającemu Gruntu w stanie niepogorszonym. Podstawę do ustalenia stanu technicznego Gruntu stanowić będzie Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Przejście własności Pawilonu wraz z Trwałym Wyposażeniem na Wydierżawiającego oraz rozliczenie Wartości Inwestycji następuje wyłącznie na zasadach określonych w § 12 i § 13. Dzierżawca nie jest zobowiązany do usunięcia Pawilonu z Gruntu, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 7.

DORĘCZENIA

§ 15

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) Dzierżawca -
 - 2) Wydierżawiający - PIM MSWiA, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 i ust. 9.
2. Integralną część Umowy stanowią jej załączniki oraz ogłoszenie o konkursie ofert i oferta Dzierżawcy. W razie rozbieżności pierwszeństwo mają postanowienia Umowy, następnie ogłoszenia o konkursie ofert, a w dalszej kolejności oferty Dzierżawcy wraz z Koncepcją.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
5. W sprawach nie wyszczególnionych w Umowie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wydierżawiający informuje, że aktualne klauzule informacyjne RODO dostępne są na stronie internetowej w zakładce „O nas” pod linkiem: <https://www.gov.pl/web/pimmswia/rodo>

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

Załączniki:

- 1) Mapa sytuacyjna
- 2) Protokół zdawczo-odbiorczy
- 3) Koncepcja inwestycji Dzierżawcy

Wyszukaj działkę na mapie

Wyszukaj adres na mapie

Informacje o wybranej działce...

*xlsx

4m

1m

Eksport

Bufor

Wymiary

Pomiar

Adres: Warszawa, ulica Wołoska 137

gm. Warszawa | pow. Warszawa | woj. mazowieckie

Id działki: 146505_8.0116.8/7

Sprawdź miejscowy plan zagospodarowania

Sprawdź uzbrojenie terenu w media

Pokaż więcej

Diagnoza działki

Sprawdź działkę przed zakupem. Pobierz raport o działce OnGeo.pl

Zamów raport

Partner

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

sporządzony w dniu r.

Wydierżawiający **Państwowy Instytut Medyczny Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji**, z siedzibą w Warszawie (02-507) przy ul. Wołoskiej 137, reprezentowany przez:

1.
2.

przekazuje

Dzierżawcy

reprezentowanemu przez:

1.
2.

grunt o powierzchni m², będący częścią działki o numerze ewidencyjnym nr 8/7 z obrębu 0116, usytuowany przy ul. Wołoskiej 137 w Warszawie, przeznaczony, zgodnie z umową dzierżawy nr z dnia, na posadowienie pawilonu przeznaczonego do prowadzenia apteki ogólnodostępnej.

Rodzaj	Opis	Stan Techniczny / Usterki
Grunt	utwardzony	
Ogrodzenie	częściowe od strony ulicy, od strony PIM MSWiA brak	
Zadrzewienie/nasadzenia	brak	

Przyłącza do

1. elektryczne szt.
2. kanalizacyjne szt.
3. wodociągowe szt.

Ograniczenia i uwagi:

1.
2.
3.

Dodatkowe informacje:

1. Granice przekazywanego terenu zostały oznaczone na mapce sytuacyjnej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.
2. Dokumentacja fotograficzna stanu gruntu na dzień przekazania stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.
3. Dzierżawca nie wnosi / wnosi następujące zastrzeżenia do stanu przekazywanego gruntu:
 - a)
 - b)

Strony zgodnie potwierdzają, że grunt został wydany i przejęty w stanie opisanym w niniejszym protokole.

W imieniu Dzierżawcy:

.....
.....

W imieniu Wydierżawiającego:

.....
.....