

ZAŁĄCZNIK NR 3

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY DZIERŻAWY

I. Czynsz

1. Strony zgodnie postanawiają, że **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** miesięczny czynsz dzierżawny w wysokościnetto plus należy podatek VAT
2. Oprócz czynszu jak w ust. 1 **Dzierżawca** zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat:
 - 1) **Woda i ścieki** – wg rzeczywistych wskazań liczników,
 - 2) **Energia elektryczna** - wg rzeczywistych wskazań liczników,
 - 3) **Centralne ogrzewanie** – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni jak w § 1 ust. 1;
 - 4) **Ochrona budynku** – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni jak w § 1 ust. 1;
 - 5) **Ubezpieczenie budynku** – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni jak w § 1 ust. 1;
 - 6) **Wywóz nieczystości stałych** – **Dzierżawca** składa deklarację indywidualnie;
 - 7) **Koszty sprzątnięcia części wspólnych** – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, jak w § 1 ust. 1;
 - 8) **Koszty podatku od nieruchomości** – **Dzierżawca** składa deklarację indywidualnie;
 - 9) **Koszty przeglądów technicznych** (np. przeglądy kominiarskie, elektryczne, instalacji sanitarnych, itp.) - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, jak w § 1 ust. 1;
 - 10) **Koszty telefonów (za udostępniony numer/y)** – wg faktur według cen i wskazań operatora;
3. **Wydzierżawiający** nie udostępnia sieci Internet. Ze względów bezpieczeństwa sieci teleinformatycznej **Dzierżawca** zapewni sobie we własnym zakresie nowe łącze internetowe, serwer itp.
4. **Dzierżawca** własnym staraniem oraz na własny koszt wykona w pomieszczeniach sieć teleinformatyczną (sieć komputerową i telefoniczną) oraz dokona migracji niezbędnych danych. Migracja danych musi zostać wykonana na koszt **Dzierżawcy** przez autoryzowany serwis - Kamssoft.
5. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu **Dzierżawcy** z powodu kradzieży, awarii lub innych zdarzeń losowych, w tym w szczególności wszelkie elementy oddzielające lokal Apteki od pozostałej części budynku (przeszkłone elementy i rolety zewnętrzne). Mienie zgromadzone w lokalu jak w §1 **Dzierżawca** ubezpieczy na koszt własny i ryzyko.

II. Obowiązki Dzierżawcy

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
 - 1) użytkowania pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem oraz w godzinach funkcjonowania przychodni;
 - 2) bieżącego zabezpieczenia i właściwego utrzymania należytego stanu technicznego, sanitarnego, warunków bhp i p.poż, estetyki wydzierżawianych pomieszczeń zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów prawa, w tym m. in. do: odpowiedniego wyposażenia, utrzymania, konserwacji sprzętu i oznakowań p.poż i bhp;
 - 3) dokonywania napraw bieżących - tj. przeprowadzania okresowych remontów elementów wydzierżawianych pomieszczeń, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym oraz estetycznym, dokonanie niezbędnych napraw uszkodzonych ścianek działowych, elementów rozgraniczających lokal apteki od pozostałej części budynku, w tym m. i. ścianek szklanych, rolet zewnętrznych i wyposażenia Apteki.

- 4) udostępnianie *Wydzierżawiającemu* i osobom przez niego wskazanym przedmiotu dzierżawy do przeprowadzenia kontroli okresowych lub remontów,
2. Dzierżawcy zabrania się:
 - 1) oddawania pomieszczeń w użytkowanie (tj. wydzierżawienie, wynajęcie użyczenie) osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody *Wydzierżawiającego*,
 - 2) Dokonywania jakichkolwiek zmian i poprawek w wydzierżawionych pomieszczeniach naruszających jego stan lub stan całego budynku.
3. Wszelkie zmiany, a także remonty w istniejących instalacjach, urządzeniach technicznych czy konstrukcji obiektu mogą być dokonywane we własnym zakresie i na własny koszt przez *Dzierżawcę* po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody *Wydzierżawiającego* przy zachowaniu procedur wynikających z prawa budowlanego.

III. Termin obowiązywania umowy

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia podpisania, tj. od dnia do dnia (10 lat).
2. Umowa dzierżawy nie może zostać przedłużona milcząco.
3. Wniosek o przedłużanie umowy dzierżawy należy złożyć trzy miesiące przed upływem terminu dzierżawy
4. Po zakończeniu umowy dzierżawy *Dzierżawca* zobowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, na żądanie przywrócić stan poprzedni (usunąć adaptacje) w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez *Wydzierżawiającego* a ewentualne szkody naprawić na swój koszt w terminie ustalonym przez *Wydzierżawiającego*.
5. Strony zgodnie postanawiają, że *Dzierżawca* bez względu na sposób rozwiązania umowy nie będzie miał prawa domagania się od *Wydzierżawiającego* jakiegokolwiek zwrotu kosztów poniesionych na remont, modernizację pomieszczeń będących przedmiotem umowy dzierżawy.

IV. Rozwiązanie umowy

1. *Wydzierżawiający* zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) *Dzierżawca* dopuszcza się naruszenia postanowień umowy lub nie wykonuje obowiązków z niej wynikających
 - 2) *Dzierżawca* dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu ponad trzy miesiące i uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy nie dokona zapłaty zaległego czynszu w wyznaczonym terminie dodatkowym;
 - 3) bez zgody *Wydzierżawiającego* *Dzierżawca* odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, dzierżawę lub najem;
 - 4) *Dzierżawca* używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem .
 - 5) *Dzierżawca* zaniedbuje przedmiot do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia lub zagraża bezpieczeństwu pozostałym użytkownikom budynku.
2. Strony zgodnie postanawiają , iż wypowiedzenie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn o których mowa w ust. 1 pkt.1,3,4,5, nie wymaga upomnienia ze strony *Wydzierżawiającego*. Strony zgodnie postanawiają wyłączyć obowiązek wynikający z art. 667§2 kodeksu cywilnego.
3. Niniejsza umowa może zostać wypowiedziana z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia:

- 1) z ważnych powodów,
- 2) *Dzierżawca* nie prowadzi Apteki.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 *Dzierżawca* zobowiązany jest rozliczyć się z *Wydzierżawiającym* w sposób określony w § 6 ust. 4 i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez *Wydzierżawiającego*.
5. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy *Dzierżawca* zapłaci *Wydzierżawiającemu* karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu jak w §2 i pozostałych opłat które byłyby należne z tytułu dzierżawy lokalu gdyby był on przedmiotem dzierżawy proporcjonalnie do okresu korzystania bezumownego z lokalu.

PREZES ZARZĄDU
Krzysztof Pawłowski

07 MAJ 2019

Malgorzata ...ska
RADA ...

Malgorzata Pawłowska *Małgorzata Pawłowska* *Małgorzata Pawłowska* *Małgorzata Pawłowska* *Małgorzata Pawłowska*