

## UMOWA dzierżawy nr ...../DAG/2020

zawarta dnia ..... 2020 roku pomiędzy Uniwersytetem Medycznym w Lublinie, Al. Raławickie 1, reprezentowanym przez:

**Prof. dr hab. Andrzeja Dropa – Rektora Uniwersytetu Medycznego w Lublinie**

zwanym dalej *Wydzierżawiającym*

a:

.....

wpisanym w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP ..., REGON ...

zwanym dalej *Dzierżawcą*

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych przy ul. Jaczewskiego w Lublinie, stanowiących działki opisane w księgach wieczystych LU1I/00316608/8 – działki nr 5/11 oraz LU1I/00157579/2 – działki nr 7/2.
2. Wydierżawiający udostępni część nieruchomości opisanych w ust. 1 na prowadzenie parkingu określonego planem sytuacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
3. Na dzierżawioną powierzchnię gruntu składa się: teren utwardzony okalający Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 4 w Lublinie (*zwany w dalszej części umowy SPSK 4*) położony przy ul. Jaczewskiego 8, ograniczony od północy ulicą Prof. A. Gębali prowadzącą do Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego, od wschodu – ulicą Chodźki, a przylegający od południa do budynku Wydierżawiającego: *Collegium Maius-Collegium Anatomicum*, ul. Jaczewskiego 4. Łączna powierzchnia dzierżawionego terenu wynosi **10 389 m<sup>2</sup>**. Teren ten składa się z ciągów jezdnych, 596 oznaczonych miejsc parkingowych i parkingów bez wyznaczonych miejsc postojowych oraz budynku technicznego na wydzielonym parkingu strzeżonym.

### § 2

1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę teren opisany w § 1 z przeznaczeniem do prowadzenia na nim działalności polegającej na:
  - a) zorganizowaniu i prowadzeniu płatnego parkingu przy zastosowaniu urządzeń do automatycznego płatnego systemu parkingowego,
  - b) prowadzenie parkingu strzeżonego na 90 stanowisk parkingowych na ogrodzonym terenie.
2. Dzierżawca zapewni odpowiednio przystosowany sprzęt, obejmujący ruchome zapory drogowe z automatem biletowym, parkomaty - kasy, kamery do systemu identyfikacji tablic rejestracyjnych, całodobową obsługę osobową 7 dni w tygodniu w budce parkingowej i budynku technicznym, itp., umożliwiającą dogodne i sprawne korzystanie z płatnego parkingu.
3. Dzierżawca zainstaluje sprzęt opisany w ust. 2 na własny koszt i we własnym zakresie.
4. Dzierżawca na własny koszt i we własnym zakresie wykona wszelkie prace adaptacyjne, remontowe, konieczne do prawidłowego funkcjonowania systemu parkingowego oraz zapewni sprawne funkcjonowanie zamontowanego sprzętu, jego konserwację i serwisowanie techniczne.

5. W przypadku awarii elektronicznego systemu pobierania opłat Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia bez ograniczeń korzystania z parkingu pomimo braku możliwości pobierania opłat wjazdowych. Czynsz dzierżawny pozostaje bez zmian.
6. Dzierżawca umożliwi sprawne pobieranie opłat/wydawanie biletów oraz przejazd samochodów oczekujących na wjazd/wyjazd.
7. Dzierżawca dokona na dzierżawionym terenie i drogach dojazdowych odpowiedniego oznakowania poziomego i pionowego, wraz z czytelną informacją o fakcie i zasadach pobierania opłat oraz ich wysokości.
8. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do wyodrębnienia i wykorzystania trzech miejsc postojowych dla taksówek: dwa przed wejściem głównym do SPSK Nr 4 i jedno przed budynkiem Przychodni Podstawowej Opieki Zdrowotnej, oraz miejsc dla karetek: przed wejściem głównym do SPSK Nr 4, przed budynkiem Przychodni Podstawowej Opieki Zdrowotnej i budynkiem Pulmonologii.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać przedmiot dzierżawy jedynie na cel opisany w umowie.
2. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, ani obciążania go innymi prawami na rzecz osób trzecich.

### § 4

1. Czynsz za dzierżawę gruntu określa się w wysokości: ..... zł **netto** (słownie: .... złotych 00/100) miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawy Dzierżawca będzie płacił miesięcznie, z góry, na podstawie wystawionej faktury, przelewem w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia na konto Wyzierżawiającego wskazane w fakturze.
3. Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji od roku 2021, w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, poczynając od miesiąca następnego po ogłoszeniu. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie przy pierwszej płatności o zwiększonej wartości.
4. Strony przyjmują za dzień zapłaty datę wpływu należności na konto Wyzierżawiającego.
5. Za każdy dzień zwłoki Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu ustawowe odsetki.
6. Wyzierżawiający zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto tj. w kwocie: ..... zł (słownie: ... 00/100) w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu nieterminowego regulowania czynszu, bądź innych należności. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni po zakończeniu umowy wraz z odsetkami, zgodnie z warunkami oprocentowania rachunku, na którym środki są przechowywane.
8. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo potrącenia należności wraz z odsetkami z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub innymi obciążeniami.
9. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest pokrywać koszty mediów: energii elektrycznej pobieranej na potrzeby prowadzenia parkingu (budynku technicznego i zamontowanych urządzeń), oraz wody i odprowadzania ścieków na podstawie refaktury zgodnie ze zużyciem wskazanym na zamontowanych podlicznikach w terminie 14 dni od daty wystawienia.

## § 5

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu 13 września 2020 r., protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy w stanie opisanym w protokole i zobowiązuje się do zwrotu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z prawidłowego gospodarowania.
3. W przypadku późniejszego uruchomienia bezobsługowego systemu parkingowego niż 13 września 2020 r., opłaty czynszowe naliczone zostaną proporcjonalnie od dnia faktycznego momentu rozpoczęcia działalności (potwierzonego dokumentem kasowym), jednak nie później niż 14 dni od daty 13 września 2020 r.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do demontażu zainstalowanego sprzętu w terminie nie dłuższym niż 7 dni po dacie zakończenia umowy.
5. W przypadku nie wykonania czynności opisanej w ust. 4 w określonym terminie Wydierżawiający zdemontuje zainstalowany sprzęt, a kosztami demontażu obciąży Dzierżawcę. Wydanie zdemontowanego sprzętu nastąpi po uregulowaniu należności z tytułu poniesionych kosztów związanych z demontażem.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia opisanej w § 2 działalności na własną odpowiedzialność i ryzyko.
2. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie (polisa ubezpieczeniowa OC na parking strzeżony i niestrzeżony z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 100 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia) i odpowiada za wszelkie szkody osobowe i rzeczowe wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej na dzierżawionym terenie działalności, w tym następstwa nieszczęśliwych wypadków.

## § 7

1. Instalacje wjazdowe i wyjazdowe, jak i parking strzeżony, obsługiwane będą 24 godziny na dobę we wszystkie dni tygodnia.
2. Dzierżawca przedstawi regulamin parkingu do akceptacji Wydierżawiającego.
3. Regulamin winien znajdować się w miejscu dostępnym dla wszystkich użytkowników parkingu.
4. Dzierżawca umieści czytelne tablice informacyjne dotyczące wysokości opłat zgodnych z cennikiem usług parkingowych, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, które zamieści przy każdym wjeździe oraz w miejscu instalacji kas biletowych.
5. Zmiana wysokości opłat parkingowych, określonych w załączniku nr 2, wymagać będzie akceptacji Wydierżawiającego.
6. Wydierżawiający wymaga wydania kart wjazdowych w ilości:
  - a) **1200 szt.** za miesięczną opłatą wynoszącą: 30 zł brutto; natomiast opłata na parkingu strzeżonym nie może wynosić więcej niż 150 zł brutto miesięcznie. Karty wydawane będą na podstawie listy pracowników SPSK Nr 4 i Wydierżawiającego, przekazanej z SPSK Nr 4.
  - b) **200 szt.** miesięcznych kart weekendowo-nocnych (na podstawie listy z SPSK Nr 4) w wysokości 20 zł brutto za szt. w następujących konfiguracjach:
    - Karta A: od 18.00 - 7.30 oraz weekend piątek (lub ostatni dzień przedświąteczny) od godz. 18.00 do poniedziałku (pierwszy dzień roboczy) do godz. 7.30;

- Karta B: od 13.30 – 8.30 oraz weekend piątek (lub ostatni dzień przedświąteczny) od godz. 18.00 do poniedziałku (pierwszy dzień roboczy) do godz. 8.30.

Karty będą z nadrukiem godzin i terminów jej obowiązywania.

- c) **300 szt.** dla pracowników Wydzierżawiającego budynku Collegium Maius – Anatomicum i Collegium Pathologicum za opłatą wynoszącą 30 zł brutto miesięcznie.

Dzierżawca zapewnia bezpłatne blankiety wszystkich kart, natomiast ponowne wydanie blankietu w przypadku jego utraty – odpłatnie, za kwotę nie większą niż 50 zł brutto.

7. Opłaty wjazdowej nie należy pobierać od kierowców niżej wymienionych pojazdów:

- a) pojazdów uprzywilejowanych:
  - karetek pogotowia, transportu sanitarnego, straży pożarnej, radiowozów policyjnych, pogotowia elektrycznego, dźwigowego itp.,
  - osób niepełnosprawnych z ważną imienną kartą parkingową,
- b) samochodów służbowych Wydzierżawiającego,
- c) samochodów służbowych SPSK Nr 4 w ilości 6 szt.,
- d) pojazdów firm budowlanych, realizujących remont/modernizację, wskazanych przez SPSK Nr 4 jak i Wydzierżawiającego (bezpłatny postój na terenie parkingu),
- e) firm realizujących przeglądy, konserwacje, serwis, zaopatrzenie SPSK Nr 4 – na podstawie wykazu firm przesłanych Dzierżawcy przez SPSK Nr 4 lub Wydzierżawiającego, bądź potwierdzonych biletów przez określone działy SPSK Nr 4; (najemcy powierzchni budynków Wydzierżawiającego i SPSK Nr 4 oraz ich dostawcy – bezpłatny postój na terenie parkingu do 1 godz.),
- f) pojazdów zaopatrujących SPSK Nr 4, pracowników i dostawców poczty, banku i Sterylizacji, kurierów, przewoźników – za okazaniem faktury, dowodu WZ lub listu przewozowego,
- g) pacjentów stacji dializ, honorowych dawców krwi,
- h) taksówek, wyłonionych w odrębnym postępowaniu konkursowym,
- i) klientów Pralni Zakładu Usług Niemedycznych – za okazaniem dowodu przyjęcia do realizacji usługi pralniczo-maglowniczej,
- j) pojazdów posiadających karty wjazdowe wydane w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym, w ilości nie przekraczającej 50 szt.
- k) pobytu na terenie parkingu do 20 minut.

## § 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt do:

- a) zapewnienia profesjonalnej obsługi parkingu całodobowo przez co najmniej dwie osoby 7 dni w tygodniu,
- b) zapewnienia niezbędnych materiałów potrzebnych do prowadzenia parkingu i ich wydawania (bilety parkingowe, blankiety kart wjazdowych, piloty dla karetek i inne),
- c) zapewnienia możliwości dokonania miesięcznych opłat przelewem oraz możliwości płatności kartą płatniczą w biurze parkingu - budynku technicznym oraz budce parkingowej przy wjeździe głównym,
- d) zapewnienia stałej łączności z obsługą obiektów oraz udostępnienie poprzez umieszczenie w widocznych miejscach numeru telefonu czynnego całą dobę do obsługi parkingu (m.in. na zaporach),
- e) wykonania oznakowania poziomego i pionowego na terenie parkingów i dróg wewnętrznych oraz jego odnawiania i konserwacji odpowiednimi, specjalnie przystosowanymi środkami. Przeprowadzenie własnym staraniem prac konserwacyjnych budynku technicznego,

- f) naprawę przedmiotu dzierżawy (w tym oznakowania poziomego i pionowego) i ciągów komunikacyjnych, po sezonie zimowym w terminie do dnia 30 kwietnia w okresie trwania umowy, w przypadku braku wykonania naprawy, naliczane będą kary w wysokości 10% należnego miesięcznego czynszu netto za każdy miesiąc zwłoki; konieczność naprawy oznakowania, oraz w miarę potrzeby również na wezwanie Wydierżawiającego,
  - g) utrzymywania przedmiotu dzierżawy, ciągów jezdnych oraz terenu przyległego w należytym porządku i czystości zgodnie z wymogami ppoż, Sanepid i innych przepisów administracyjnych, sprzątanania terenu parkingu i wewnętrznych dróg dojazdowych, wywozu nieczystości z dzierżawionego terenu,
  - h) odśnieżanie terenu dzierżawionego parkingu i utwardzonych ciągów jezdnych, z zaznaczeniem bezwzględnej konieczności codziennego odśnieżania i przejazdu w sezonie zimowym ciągów komunikacyjnych; utrzymywanie terenu parkingów, dróg dojazdowych i zatok parkingowych w stanie umożliwiającym z nich korzystanie (bezwzględny wymóg wywozu zalegającego śniegu, brak terminowego odśnieżania i wywozu śniegu będzie skutkował karą w wysokości 5% należnego czynszu, jak również w przypadku braku reakcji na pisemne wezwanie, zlecona zostanie usługa odśnieżania i wywozu śniegu firmie zewnętrznej na koszt Dzierżawcy),
  - i) zapewnienia bezwzględnej dostępności miejsc parkingowych dla karetek wraz z zapewnieniem dojazdu do izb przyjęć i drożności wszystkich dróg wewnętrznych,
  - j) zapewnienia drożności wszystkich ciągów pieszych przylegających do terenu jezdnyego wraz z dopilnowaniem zakazu parkowania pojazdów na ciągach pieszych.
2. Za nierzetelne lub nieterminowe wykonywanie obowiązków określonych w ust. 1, Wydierżawiający po uprzednim pisemnym powiadomieniu, obciąży Dzierżawcę kosztami wykonania napraw/usługi (w przypadku niewykonania czynności opisanych w ust. 1 pkt. f i h – również karą), na podstawie refaktury. Płatność winna nastąpić w terminie 14 dni od daty wystawienia.
  3. Dzierżawca wyraża zgodę na obciążenie kosztami o których mowa w ust. 2.
  4. O wysokości dodatkowego obciążenia opisanego w ust. 2 Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie.

## § 9

1. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiot dzierżawy z należytą starannością i dbałością o powierzone mienie Wydierżawiającego, jak również mienie osób korzystających z usług Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy nie wolno usuwać z otoczenia wydierżawionego terenu drzew, krzewów i roślin stałej wegetacji.

## § 10

1. Każda ze Stron ma prawo rozwiązania umowy za uprzednim 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia rozpoczynającym się z ostatnim dniem miesiąca, w którym wypowiedzenie nastąpiło, w następujących przypadkach:
  - a) konieczności wykorzystania przedmiotu dzierżawy do realizacji przez Wydierżawiającego celów statutowych, a w szczególności realizacji inwestycji,
  - b) powtarzającymi się pisemnymi, uzasadnionymi skargami użytkowników parkingu,
  - c) braku przewidywanej rentowności osiągniętej przez Dzierżawcę.

2. Wyzierzawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową,
  - b) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, poddzierzawiania lub obciążenia go innymi prawami na rzecz osób trzecich,
  - c) zalegania z należnym czynszem lub innymi należnościami dłużej niż jeden miesiąc,
  - d) braku polisy ubezpieczeniowej.
3. W sytuacji wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, nie będzie przysługiwało Dzierżawcy roszczenie o zwrot nakładów inwestycyjnych, poniesionych na przedmiot dzierżawy.
4. W przypadkach rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Wyzierzawiającego z przyczyn leżących po jego stronie, Dzierżawcy będzie przysługiwało roszczenie o zwrot części nakładów inwestycyjnych z uwzględnieniem amortyzacji tych nakładów i zużycia w toku prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Warunkiem skorzystania ze zwrotu określonego w ust. 4, jest złożenie przez Dzierżawcę kopii faktur potwierdzonych za zgodność przez Dzierżawcę, określających wysokość poniesionych niezbędnych nakładów inwestycyjnych na dzierżawionym terenie.

## § 11

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) zachowania w tajemnicy – zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu – wszelkich informacji dotyczących Wyzierzawiającego lub działalności przez niego prowadzonej, do których uzyska dostęp w związku z zawarciem niniejszej umowy, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących wszelkich danych oraz tajemnicy przedsiębiorstwa, tj. informacji technicznych, technologicznych, handlowych i organizacyjnych, a także wszelkich innych informacji podlegających ochronie, a dotyczących Wyzierzawiającego.
- b) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek naruszenia tajemnicy, o której mowa w pkt a, oraz wszelkie inne szkody powstałe w związku z realizacją umowy.

## § 12

Wszystkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 4 ust. 3

## § 13

1. W sprawach nie uregulowanych treścią niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe między umawiającymi się Stronami rozstrzyga sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.

§ 14

Umowa dzierżawy została zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 13 września 2020 r. do dnia 31 stycznia 2022 r.

§ 15

Regulamin konkursu i formularz ofertowy stanowią integralną część Umowy.

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

**Dzierżawca:**

**Wydierżawiający:**