

zawarta w dniu w Zamościu, pomiędzy **Samodzielnym Publicznym Szpitalem Wojewódzkim im. Papieża Jana Pawła II z siedzibą w Zamościu**, ul. Aleje Jana Pawła II 10, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji, Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021024, NIP 922 – 22 – 92 - 491, zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”, w imieniu którego działa:

Dyrektor – lek.med. Andrzej Mielcarek

a z siedzibą w, przy ulicy..... Zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym, Wydział Gospodarczy, nr KRS, REGON....., NIP zwaną (ym) w treści Umowy „**Dzierżawcą**” w imieniu którego działa:

Umowa jest wynikiem postępowania przetargowego przeprowadzonego zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego oraz Uchwałą nr XIX/255/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie określenia zasad na jakich samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej może dokonać zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych, dla których podmiotem tworzącym zakład jest Województwo Lubelskie (Dz.Urz. Woj.Lubel. z 16 lutego 2012r., poz. 943), którego rozstrzygnięcie nastąpiło w dniu

§ 1 Przedmiot Dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż nieodpłatnie i na czas nieokreślony użytkuje działkę o numerze ewidencyjnym 84/8, położoną przy Alejach Jana Pawła II 10 w Zamościu o pow. 14,4935ha, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00069294/4.
2. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej zabudowanej parkingami, ciągami pieszo – jezdnyymi oraz w części parkingami tymczasowymi będąca własnością Wydzierżawiającego o powierzchni 17 034,30 m² położona w Zamościu przy ul. Aleje Jana Pawła II, z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu płatnego na postój ok. 1200 pojazdów mechanicznych dziennie. Przedmiot dzierżawy oznaczony jest na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy wymieniony w ust.2 przedmiot dzierżawy z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu samochodowego płatnego.
4. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków i zobowiązuje się do wykorzystywania go wyłącznie w zakresie i w celu wskazanym w ust. 3.
5. Dzierżawcy znany jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz stwierdza, że jest on zdatny do umówionego użytku.

6. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie od dnia zawarcia Umowy i potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony.

§ 2 Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia parkingu samochodowego płatnego, dostępnego przez 24 godziny na dobę w każdym dniu obowiązywania Umowy na własną odpowiedzialność i ryzyko.
2. Dzierżawca na własny koszt i we własnym zakresie zobowiązany jest do:
 - a. zainstalowania, w terminie dni od dnia zawarcia Umowy i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy, sprawnego systemu parkingowego zapewniającego wjazd i wyjazd pojazdów na teren Wydierżawiającego oraz służącego do poboru opłat za parkowanie;
 - b. zainstalowania, w terminie dni od dnia zawarcia Umowy i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy, sprawnego systemu monitorowania parkingu.
3. W ramach systemu parkingowego Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a. zapewnić funkcjonowanie min. trzech rogatek wyposażonych w szlabany; rogatki zlokalizowane będą w następujących miejscach:
 - roгатka przy wjeździe od ul. Aleje Jana Pawła II - szlaban wjazdowo – wyjazdowy z wydzieleniem pasa wjazdowego dla służb (obsługa osobowo - automatyczna)
 - roгатka przy ul. Aleje Jana Pawła II - szlaban wyjazdowy na ul. Aleje Jana Pawła II (obsługa automatyczna)
 - roгатka przy ul. Hrubieszowskiej - szlaban wjazdowo – wyjazdowy (automatyczny)
 - b. zorganizować miejsce poboru opłat parkingowych (montaż parkomatu) przy wejściu do budynku Przychodni i w korytarzu prowadzącym z NU-MEDu do Szpitala
 - c. zapewnić karty parkingowe przeznaczone dla osób uprawnionych do korzystania z parkingu w zamian za miesięczną opłatę ryczałtową (tj. pracowników Szpitala, pracowników NU-MEDu, dzierżawców Szpitala) – ok. 1200szt.
 - d. zapewnić szybki i drożny przejazd dla karettek pogotowia;
 - e. zapewnić dojazd wozów strażackich do obiektów Wydierżawiającego zgodnie z przepisami ppoż. i innych służb państwowych;
 - f. nieodpłatnie umożliwić wjazd na parking:
 - pojazdom zaopatrzenia, dostawcom i kurierom,
 - osobom zaproszonym przez Szpital (Dzierżawca otrzyma pisemną informację o dacie wjazdu);
 - g) do wydzielenia lub utworzenia bezpłatnego parkingu dla min. 30 pojazdów.
4. W ramach systemu monitorowania parkingu Dzierżawca zobowiązany jest zamontować system kamer zapewniający stały i nieprzerwany monitoring, rejestrujący zdarzenia w obrębie zamontowanych urządzeń parkingowych Dzierżawcy, niezbędny do funkcjonowania w/w urządzeń. Dzierżawca zobowiązany jest przechowywać zarejestrowany przez kamery obraz przez okres nie krótszy niż 14 dni i udostępniać go na każde żądanie uprawnionych podmiotów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto, we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a. do odnawiania, bieżącej konserwacji lub w razie potrzeby wyznaczania, oznakowania miejsc parkingowych, wjazdów i wyjazdów oraz oznakowania poziomego i pionowego w obrębie przedmiotu dzierżawy nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy licząc od daty zawarcia Umowy;

- b. do dbania o dobry stan techniczny terenu parkingu i dróg dojazdowych do parkingu, w tym do dokonywania bieżących napraw nawierzchni;
- c. do utrzymywania czystości i porządku na terenie parkingu, w tym:
 - zmiatanie, gromadzenie odpadów w miejscach na ten cel przeznaczonych i ich systematyczne usuwanie;
 - oczyszczanie terenu parkingu, dróg dojazdowych, a likwidowanie śliskości zimowej poprzez posypywanie ich środkami pozwalającymi na bezpieczne przemieszczanie się. Środki do utrzymania dróg dojazdowych i parkingów w okresie zimowym w należyłym stanie zapewnia Dzierżawca .
- 6. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia swojej działalności w taki sposób, aby nie kolidowała z ruchem pojazdów odbywającym się na drogach przyległych, jak również nie stwarzała zagrożenia dla bezpieczeństwa pieszych na przyległych drogach i chodnikach.
- 7. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
- 8. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie wyposażyć przedmiot dzierżawy w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów parkingowych, oraz zlecenia na własny koszt jego okresowej kontroli zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 9. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać zasad porządku wewnętrznego oraz przepisów przeciwpożarowych i bhp obowiązujących u Wydierżawiającego.
- 10. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy opracować, w porozumieniu z Wydierżawiającym, Regulamin Parkingu, uwzględniający wyłączenie odpowiedzialności Wydierżawiającego za pojazdy użytkowników parkingu oraz za pozostawione w nich mienie. Dzierżawca zobowiązany jest udostępniać treść Regulaminu Parkingu w wersji zaakceptowanej przez Wydierżawiającego użytkownikom parkingu.
- 11. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć osoby, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy w jednolitą, estetyczną odzież ochronną oraz identyfikatory zawierające imię i nazwisko danej osoby.
- 12. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 150 000,00 zł. Polisę potwierdzającą zawarcie Umowy ubezpieczenia Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy.
- 13. Dzierżawca uprawniony jest do zamieszczenia tablicy zawierającej informacje o nazwie, (firmie)Dzierżawcy, telefonach kontaktowych i rodzaju prowadzonej działalności. Forma, rozmiary, treść, miejsce i sposób zamocowania wymaga pisemnej, uprzedniej akceptacji Wydierżawiającego.
- 14. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wznosić jakichkolwiek obiektów budowlanych lub instalować urządzeń technicznych na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, a także prowadzić jakichkolwiek prac na terenie parkingu i terenie bezpośrednio przyległym.
- 15. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać w użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie, w tym nieodpłatnie, przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej.
- 16. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

17. W przypadku awarii urządzeń na czas dłuższy niż 15 minut, Dzierżawca ma obowiązek otwarcia rogatek tak, by umożliwić wjazd i wyjazd pojazdów, ponosząc koszt z tytułu braku poboru opłaty.

§ 3 Pobór opłat

1. Wysokość i zasady pobierania opłat za korzystanie z parkingu określone są w załączniku nr 2 do Umowy.
2. Informacja o wysokości opłat i zasadach poboru winna być umieszczona w miejscu widocznym dla użytkowników parkingu.

§ 4 Czynsz

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz brutto w wysokości zł (słownie:.....).
2. Dzierżawca, w zakresie czynszu z tytułu dzierżawy, uprawniony jest do poboru energii elektrycznej od Wydierżawiającego w zakresie niezbędnym do należytej realizacji Umowy.
3. Czynsz płatny będzie z góry w terminie 30 dni na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego na wskazany na fakturze rachunek bankowy. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający upoważniony jest do corocznego podwyższania czynszu w wyniku waloryzacji o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji następuje na podstawie zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu.

§ 5 Kary umowne

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10% miesięcznego czynszu brutto z tytułu dzierżawy określonego w §4 ust.1 za każdy przypadek niewykonywania lub nienależytego wykonywania Umowy.
2. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych.

§ 6 Kaucja

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Wydierżawiającego: 87 1240 2816 1111 0010 3901 4026 kaucję w wysokości stanowiącej podwójną wartość miesięcznego czynszu brutto z tytułu dzierżawy określonego w §4 ust.1. Kaucja przeznaczona będzie na pokrycie wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić kaucję najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy.
3. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy, po potrąceniu ewentualnych wierzytelności Wydierżawiającego z tytułu Umowy, w terminie jednego miesiąca po rozwiązaniu lub

wygaśnięciu Umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §7 ust. 5.

§ 7

Czas obowiązywania Umowy.

1. Umowę zawiera się na okres 5-ciu lat, tj. od dnia2020 r. do dnia2025 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać Umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o zmianie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a także w przypadku przeprowadzania na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy remontów lub modernizacji.
4. Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a. dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu z tytułu dzierżawy za dwa pełne okresy płatności;
 - b. używania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub postanowieniami niniejszej umowy,
 - c. oddania przedmiotu umowy do korzystania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Wydanie, a także stan przedmiotu dzierżawy w chwili wydania, stwierdzone zostaną w protokole zdawczo - odbiorczym sporządzonym przez Strony.

§ 8 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

.....
DZIERŻAWCA

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY