

## UMOWA dzierżawy nr ...../DAG/2023

zawarta dnia ..... roku pomiędzy Uniwersytetem Medycznym w Lublinie, Al. Raclawickie 1, NIP 7120106911, REGON 000288716 reprezentowanym przez:

**Prof. dr hab. Wojciech Żaluska – Rektor Uniwersytetu Medycznego w Lublinie**

zwanym dalej *Wydzierżawiającym*,

a:

.....

zwanym dalej *Dzierżawcą*

**§ 1****Przedmiot dzierżawy**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych:
  - a) przy Samodzielnym Szpitalu Klinicznym w Lublinie, ul. Jaczewskiego 4, oznaczonych według ewidencji gruntu działkami: nr 5/15 i nr 7/2,
  - b) przy Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. A. Gębali 6, oznaczonych według ewidencji gruntu działkami (lub ich częścią): 32/17, 5/9 oraz 32/29.
2. Wydierżawiający udostępni część nieruchomości opisanych w ust. 1 na prowadzenie parkingu określonego planem sytuacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 i nr 2 do umowy.
3. Na dzierżawioną powierzchnię gruntu składa się:
  - a) teren utwardzony (asfalt, kostka brukowa, trylinka, płyty ażurowe), okalający Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 4 w Lublinie (*zwany w dalszej części umowy SPSK Nr 4*) położony przy ul. Jaczewskiego 8, do miejsc parkingowych prowadzi dogodny układ komunikacyjny, stanowiący wewnętrzne utwardzone ciągi jezdne. Łączna powierzchnia dzierżawionego terenu wynosi **10 009 m<sup>2</sup>**. Teren ten składa się z ciągów jezdnych, 594 oznaczonych miejsc parkingowych i parkingów bez wyznaczonych miejsc postojowych oraz budynku wolnostojącego, parterowego, murowanego do wykorzystania dla potrzeb Dzierżawcy, jako pomieszczenie techniczne.
  - b) teren utwardzony przy Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym Parking nr 1 usytuowany na działce nr 5/9 o powierzchni: **253 m<sup>2</sup>**, pokryty płytami betonowymi ażurowymi, składający się z 23 miejsc parkingowych,
  - c) teren utwardzony przy Uniwersyteckim Szpitalu Parking nr 2 usytuowany na działce nr 32/17 o powierzchni: **225 m<sup>2</sup>**, wyłożony kostką, składający się z 18 miejsc parkingowych,
  - d) teren utwardzony przy Uniwersyteckim Szpitalu Parking nr 3 usytuowany na działce nr 32/29, o powierzchni: **1391 m<sup>2</sup>**, na który składa się teren wyłożony płytami betonowymi i nawierzchnia gruntowa - łącznie 58 miejsca parkingowe.
4. Wydierżawiający oświadcza, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w dacie zawarcia umowy na terenie dzierżawionym opisanym w § 1 ust. 3, z uwagi na prowadzone inwestycje Szpitala SPSK 4 i wyłączenia USzD powierzchnia oddana dzierżawcy wynosi: ..... m<sup>2</sup>.

## § 2

1. Wyzierżawiający 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 przy SPSK 4 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 dogodnie 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, instalacyjne, 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 oraz zobowiązuje się do jego odnawiania i konserwacji odpowiednimi, specjalnie przystosowanymi środkami.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania własnym staraniem prac konserwacyjnych portierni parkingowej, ogrodzenia, furtki wejściowej oraz szlabanów.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do umieszczenia czytelnej informacji o fakcie i zasadach pobierania opłat oraz ich wysokości.
10. 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 karet: po jednym miejscu 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

**Zasady naliczania czynszu**

1. Czynsz za dzierżawę gruntu (wg powierzchni potwierdzonej protokołem) stanowi iloczyn powierzchni dzierżawionej x stawka za 1 m<sup>2</sup> netto wyłoniona w konkursie plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawy Dzierżawca będzie płacił miesięcznie, na podstawie wystawionej faktury, przelewem w ciągu 14 dni od daty jej wystawienia na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze.
3. Strony przyjmują za dzień zapłaty datę wpływu należności na konto Wydierżawiającego.
4. Za każdy dzień zwłoki Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Wydierżawiający zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto tj. .... (słownie: ....) w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu nieterminowego regulowania czynszu, bądź innych należności. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłacenia pozostałej kwoty na poczet kaucji do wysokości wartości dwumiesięcznego czynszu brutto w terminie 7 dni od daty wezwania tj. uzyskania zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej RP. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy wraz z odsetkami bankowymi, zgodnie z warunkami oprocentowania rachunku, na którym środki są przechowywane.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo potrącenia należności wraz z odsetkami za opóźnienia w transakcjach handlowych z kaucji w przypadku zalegania z płatnościami lub innymi obciążeniami, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
8. 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.
9. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia części terenu parkingu z uwagi na planowaną przebudowę, remont oraz inwestycje – organizacja ruchu i ilość miejsc parkingowych (powierzchnia dzierżawy) może ulec zmianie, co zostanie każdorazowo potwierdzone przez strony protokołem. Czynsz będzie liczony od dzierżawionej powierzchni potwierdzonej protokołem.
10. Czynsz dzierżawny będzie podlegał corocznej waloryzacji (podwyższeniu) od roku 2024, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony za rok poprzedni przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, poczynając od miesiąca następnego po ogłoszeniu. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie.

## § 5

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy w stanie opisanym w protokole i zobowiązuje się do zwrotu w stanie niepogorszonego, wynikającym z prawidłowego gospodarowania.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do demontażu zainstalowanego sprzętu w terminie nie dłuższym niż 7 dni po dacie zakończenia umowy.

4. W przypadku nie wykonania czynności opisanej w ust. 3 w określonym terminie Wdzierżawiający zdemontuje zainstalowany sprzęt, a kosztami demontażu, przewozu, przechowywania obciąży Dzierżawcę. Wydanie zdemontowanego sprzętu nastąpi po uregulowaniu należności z tytułu poniesionych kosztów związanych z demontażem, przewozem, przechowywaniem. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia podczas demontażu, przewozu oraz w czasie przechowywania sprzętu.

## § 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.
3. Polisę ubezpieczeniową Dzierżawca dostarczy najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

## § 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 Wdzierżawiającego.
3. Wjazd na teren parkingu odbywał się będzie:
  - a) Wjazd główny od strony ul. Chodźki: wymaga zabudowania budką parkingową, szlaban wjazd/wyjazd, stały dyżur pracownika 24 h/dobę we wszystkie dni tygodnia, bileterka, płatność gotówką/kartą
  - b) Wjazd od strony ul. Jaczewskiego – szlaban z bileterką, parkomat
  - c) Wyjazd od strony ul. Fijałkowskiego dla karetek – szlaban z ramieniem
  - d) Wjazd/wyjazd od ul. Gębali przy SOR USzD, wymaga zabudowania budką parkingową szlaban wjazd/wyjazd, stały dyżur pracownika 24 h/dobę we wszystkie dni tygodnia, bileterka, płatność gotówką/kartą.
4. Regulamin winien znajdować się w miejscu dostępnym dla wszystkich użytkowników parkingu.
5. Dzierżawca umieści czytelne tablice informacyjne dotyczące wysokości opłat zgodnych z cennikiem usług parkingowych, stanowiącym załącznik nr ..... do umowy, które zamieści przy każdym wjeździe oraz w miejscu instalacji kas biletowych.
6. Zmiana wysokości opłat parkingowych, określonych w załączniku nr ....., wymagać będzie akceptacji Wdzierżawiającego.
7. Wdzierżawiający wymaga wydania kart wjazdowych w ilości:
  - a) **1100 szt. dla SPSK 4 i 150 szt. dla USzD** za miesięczną opłatą wynoszącą: 50 zł brutto. Karty wydawane będą na podstawie listy pracowników SPSK Nr 4, USzD i Wdzierżawiającego, przekazanej przez Szpitala.
  - b) **200 szt.** miesięcznych kart weekendowo-nocnych (na podstawie listy z SPSK Nr 4) w wysokości 30 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, Collegium Pathologicum i Ośrodka Medycyny Doświadczalnej za opłatą wynoszącą 50 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.

8. 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 w pojazdach oznakowanych lub z ważnym zaświadczeniem o niepełnosprawności,
- b) samochodów służbowych Wydzierżawiającego,
- c) samochodów służbowych Szpitali w ilości do 15 szt (lista zostanie przekazana przez Szpitale),
- d) pojazdów firm budowlanych, realizujących budowę/remont/modernizację, wskazanych przez Szpital jak i Wydzierżawiającego (bezpłatny postój na terenie parkingu),
- e) pojazdów zaopatrujących Szpital, konwoju poczty i oddziału banku, Sterylizacji, kurierów, przewoźników – za okazaniem faktury, dowodu WZ lub listu przewozowego,
- f) pacjentów stacji dializ, honorowych dawców krwi na podstawie okazanego dokumentu potwierdzającego uprawnienie,
- g) klientów Pralni Zakładu Usług Niemedycznych – za okazaniem dowodu przyjęcia do realizacji usługi pralniczo-maglowniczej,
- h) pojazdów posiadających karty wjazdowe wydane w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym,
- i) pobytu na terenie parkingu do 30 minut oraz bezpłatny czas wyjazdu z parkingu po opłaceniu biletu w parkomacie 30 minut.

## § 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt do:

- a) zapewnienia przeszkolonych osób, profesjonalną i zdyscyplinowaną obsługę klientów parkingu. Wymagana jest obsługa osobowa dwóch osoby dyżurujących na terenie parkingu od godz. 7.30 do 15.30, we wszystkie dni tygodnia, w celach porządkowych, organizacyjnych oraz zapewnienia drożności ciągów komunikacyjnych i drożności wszystkich ciągów pieszych przylegających do terenu jezdni wraz z dopilnowaniem zakazu parkowania na ciągach pieszych,
- b) stała obsługa osobowa w budkach wjazdowych/wyjazdowych na parkingu przy SPSK 4 i USzD – 24 h/7,
- c) zapewnienia niezbędnych materiałów potrzebnych do prowadzenia parkingu i ich wydawania (bilety parkingowe, blankiety kart wjazdowych, kasy, piloty dla karetek i inne) z zastrzeżeniem opłaty za duplikat karty wjazdowej (w przypadku jej zgubienia) nie wyższej niż 50 zł,
- d) zapewnienia możliwości dokonania miesięcznych opłat przelewem oraz możliwości płatności kartą płatniczą w biurze parkingu - budynku technicznym oraz budce parkingowej przy wjeździe głównym, Dzierżawca zainstaluje, co najmniej 5 sztuki parkomatów, w miejscach wskazanych przez Szpital (Szpital wskaże również miejsca

- przyłączenia do sieci elektrycznej – koszt i wykonanie przyłącza po stronie Dzierżawcy, jak i koszt pobranej energii elektrycznej),
- e) zapewnienia stałej łączności telefonicznej z obsługą obiektów oraz udostępnienie poprzez umieszczenie w widocznych miejscach numeru telefonu czynnego całą dobę do obsługi parkingu (m.in. na zaporach),
  - f) wykonania oznakowania (i/lub odnowienie istniejącego) poziomego i pionowego na terenie parkingów i dróg wewnętrznych oraz jego odnawiania i konserwacji odpowiednimi, specjalnie przystosowanymi środkami. Przeprowadzenie własnym staraniem prac konserwacyjnych portierni parkingowej, ogrodzenia, furtki wejściowej oraz szlabanów,
  - g) naprawę przedmiotu dzierżawy (w tym oznakowania poziomego i pionowego) i ciągów komunikacyjnych, konieczność naprawy oznakowania, oraz w miarę potrzeby również na wezwanie Wydierżawiającego,
  - h) utrzymywania przedmiotu dzierżawy, ciągów jezdnych oraz terenu przyległego w należyтым porządku i czystości zgodnie z wymogami ppoż, Sanepid i innych przepisów administracyjnych, sprzątania terenu parkingu i wewnętrznych dróg dojazdowych, wywozu nieczystości z dzierżawionego terenu,
  - i) odśnieżanie terenu dzierżawionego parkingu i utwardzonych ciągów jezdnych, z zaznaczeniem bezwzględnej konieczności codziennego odśnieżania i przejazdu w sezonie zimowym udostępnionego odcinka drogi dojazdowej do lądowiska, izb przyjęć i wszystkich 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 przez Szpital lub Uniwersytet, zlecona zostanie usługa odśnieżania i wywozu śniegu firmie zewnętrznej na koszt Dzierżawcy),
  - j) zapewnienia bezwzględnej dostępności miejsc parkingowych dla karetek przy izbach przyjęć SPSK 4 i USzD wraz z zapewnieniem dojazdu do izb przyjęć i drożności wszystkich dróg wewnętrznych,
  - k) zapewnienia drożności wszystkich ciągów pieszych przylegających do terenu jezdnyego wraz z dopilnowaniem zakazu parkowania pojazdów na ciągach pieszych.
  - l) utrzymanie w należyтым porządku i pielęgnacja przyległych terenów zielonych (koszenie trawy) określonych na załącznikach nr 1 i nr 2.
2. Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do zakładania blokad mechanicznych na koła, w sytuacjach pozostawienia auta w miejscach do tego nieprzeznaczonych, po uwzględnieniu w Regulaminie parkingu i zatwierdzeniu wysokości kary pieniężnej przez Uczelnię.
  3. 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.
  4. Dzierżawca wyraża zgodę na obciążenie kosztami, o których mowa w ust. 3.
  5. O wysokości dodatkowego obciążenia opisanego w ust. 3 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 ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, 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 osiągniętej przez Dzierżawcę przewidywanej rentowności.
2. Wydierżawiający 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, poddzierżawiania lub obciążenia go innymi prawami na rzecz osób trzecich,
  - c) zalegania z należnym czynszem lub innymi należnościami dłużej niż jeden miesiąc,
  - d) braku dostarczenia aktualnie obowiązującej polisy ubezpieczeniowej i dowodu opłaty.
3. W sytuacji rozwiązania umowy lub jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia, nie będzie przysługiwało Dzierżawcy roszczenie o zwrot nakładów inwestycyjnych, poniesionych na przedmiot dzierżawy.

## § 11

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) zachowania w tajemnicy – zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu- wszelkich informacji dotyczących Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
- 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. 1 w zakresie zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni dzierżawy.

**§ 13**

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

**§ 14**

Umowa dzierżawy została zawarta na czas .....

**§ 15**

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

**Dzierżawca:**

**Wdzierżawiający:**