

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu roku w Bydgoszczy pomiędzy:

SZPITALEM UNIWERSYTECKIM NR 2 IM. DR JANA BIZIELA W BYDGOSZCZY;
85-168 Bydgoszcz, ul. Ujejskiego 75; wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000316960; NIP 95325 82 266 ;

reprezentowanym przez
Dyrektora – dr n.med. Agnieszkę Rogalską

Zwanym w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiający**”

a

zwaną w dalszej treści umowy „**Dzierżawca** ”

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

W wyniku postępowania ofertowego na dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności parkingowej prowadzonego na podstawie Zarządzenia Rektora UMK w Toruniu nr 221 z dnia 6 listopada 2023 roku oraz zgody Rektora UMK w Toruniu z dnia strony zawarły Umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, iż ma prawo do dysponowania nieruchomością zlokalizowaną w Bydgoszczy przy ulicy Ujejskiego 75, 85-168 Bydgoszcz, działka nr 64 i 54 obręb 489, w zakresie koniecznym do należytego wykonania niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy część nieruchomości znajdującej się na ww. działkach (dalej zwaną „Przedmiotem dzierżawy”, lub „Parkingiem”) na prowadzenie działalności parkingowej.
3. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie środki techniczne i finansowe konieczne dla wywiązania się z niniejszej umowy, w tym do przeprowadzenia przewidzianych w niej inwestycji oraz zobowiązuje się do prowadzenia na niej działalności parkingowej, w tym do zarządzania Parkingiem oraz do pełnej obsługi Systemu Parkingowego.
4. Dzierżawca będzie realizował umowę z należytą starannością, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności oraz zgodnie z niniejszą umową, zwaną dalej „Umową”.
5. Dzierżawca oświadcza, iż stan Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany oraz że nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
6. Teren przedmiotu dzierżawy przedstawia załącznik 1 – mapa z podziałem stref parkowania oraz terenem Przedmiotu dzierżawy.
7. Formularz oferty stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2.

1. W ramach realizacji umowy Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzenia inwestycji polegającej na wymianie systemu parkingowego zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia – załącznik nr 3 i opisem wymogów funkcjonowania systemu parkingowego - specyfikacja- załącznik 4. Koszty poniesione na realizację ww. inwestycji nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy i, z chwilą zakończenia umowy, przechodzą na własność Wydierżawiającego bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek opłat na rzecz Dzierżawcy.
2. Prace inwestycyjne zostaną wykonane na koszt Dzierżawcy i obejmować będą przede wszystkim nabycie, montaż, instalację i uruchomienie systemu parkingowego. Prace te obejmą także wykonanie okablowania zasilającego i komunikacyjnego oraz inne niezbędne do funkcjonowania systemu parkingowego prace. Wszelkie obowiązki związane z przeprowadzeniem inwestycji wymiany systemu parkingowego, w tym prac odtworzeniowych leżą po stronie Dzierżawcy.

3. Projekt instalacji (wymiany) systemu parkingowego zostanie przedstawiony Wydzierżawiającemu przed przystąpieniem do realizacji prac.
4. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek uzyskania wszelkich ewentualnych pozwoleń czy uzgodnień przed rozpoczęciem korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz do przeprowadzenia inwestycji, w tym pozwoleń budowlanych, związanych z przebudową systemu parkingowego (jeżeli takowe jest wymagane).
5. Konsekwencje wynikające z nieuzyskania niezbędnych pozwoleń czy uzgodnień obciążają Dzierżawcę.
6. Przed rozpoczęciem prac budowlanych/montażowych związanych z instalacją systemu należy powiadomić o planowanych pracach Wydzierżawiającego na adres mailowy kancelaria@biziel.pl oraz dyr.administracyjny@biziel.pl. W uzasadnionych przypadkach prace należy wykonywać zgodnie ze wskazaniami i wytycznymi pracowników technicznych Wydzierżawiającego. Prace należy prowadzić w sposób możliwie jak najmniej zakłócający udzielanie przez Wydzierżawiającego świadczeń zdrowotnych.
7. Działalność Parkingu z wdrożonym nowym systemem parkingowym rozpocznie się najpóźniej 1.08.2024 r. (w terminie miesiąca od udostępnienia Parkingu Dzierżawcy przez Szpital). W okresie przejściowym tj. od 1.07.2024r. – 31.07.2024r. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapewnienia organizacji działalności Parkingu i pobierania opłat za parkowanie do czasu zakończenia prac montażowych nowego systemu.
8. Zasady funkcjonowania Parkingu w okresie przejściowym zostaną określone procedurą postępowania zaakceptowaną przez obie strony.
9. Termin rozpoczęcia funkcjonowania nowego systemu parkingowego następuje od dnia, w którym zamontowany, zainstalowany, skonfigurowany oraz uruchomiony zostanie system parkingowy oraz wykonane zostaną wszelkie ewentualne, dodatkowe prace niezbędne do świadczenia usług objętych umową, jednakże nie później niż 1.08.2024 roku.
10. Wydzierżawiający udostępni teren parkingu dzierżawcy w terminie 01.07.2024. Udostępnienie zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **Załącznik nr 5** do Umowy.
11. Czynsz dzierżawy będzie naliczany od dnia 1.07.2024 roku.

§ 3

1. Strony potwierdzają, że Parking jest płatny, przez co należy rozumieć, że użytkownicy pojazdów mechanicznych korzystający z Parkingu zobowiązani będą do uiszczania opłaty parkingowej pobieranej przez Dzierżawcę, zgodnie z cennikiem opłat parkingowych obowiązujących w wydzielonych strefach parkingowych.
2. Dzierżawca gwarantuje korzystanie z Parkingu przez 24 godziny na dobę i 7 dni w tygodniu.
3. Funkcjonowanie Parkingu będzie regulowane w Regulaminie Parkingu.
4. Projekt Regulaminu Parkingu zostanie przedstawiony do akceptacji Wydzierżawiającego w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy. Treść regulaminu musi uwzględniać postanowienia niniejszej umowy oraz warunki określone w przedmiocie zamówienia przetargu ofertowego wraz z jego załącznikami. **Wydzierżawiający akceptuje lub zgłosi uwagi do regulaminu w terminie 7 dni roboczych od chwili jego przedstawienia. Brak odpowiedzi (akceptacji lub zgłoszenia uwag) w ww. terminie uważane będzie za akceptację regulaminu.**
5. Dzierżawca zapewni na terenie przedmiotu Dzierżawy wyodrębnienie miejsc parkingowych – abonamentowych dla osób zatrudnionych u Wydzierżawiającego oraz strefy płatnej dla pozostałych korzystających. Szczegółowe zasady organizacji ww. miejsc i strefy określa przedmiot zamówienia i opis wymogów funkcjonowania systemu parkingowego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się w ramach umowy do zwolnienia z opłat tzw. walidacji - bezpłatnych wjazdów w ilości 150/m-c (nie dotyczy wjazdów pojazdów zwolnionych z opłat np. niepełnosprawni, dostawcy, karetki, serwis, itp.). Wykaz osób lub podmiotów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym określi Regulamin Parkingu. W przypadku przekroczenia ww. ilości Szpital zostanie obciążony nadwyżką wynikająca z rozliczeń wjazdów.
8. Dzierżawca zobowiązuje się w ramach umowy do przydzielania bezpłatnych przepustek dla pojazdów Instytucji Publicznych, Stowarzyszeń, NFZ czy innych osób/pomiotów wskazanych przez Wydzierżawiającego w ilości 30/rok. Pojazdy te będą parkowały tylko i wyłącznie na miejscach abonamentowych. Abonament może zostać wykupiony tylko i wyłącznie przez osoby zatrudnione przez Wydzierżawiającego. Wydanie abonamentu nastąpi na podstawie dokumentu potwierdzającego zatrudnienie (dokument wystawiony przez pracownika NHR). Abonament zostanie wykupiony u Dzierżawcy na podstawie umowy lub innego dokumentu potwierdzającego wykup abonamentu.
9. **Dzierżawca w ramach umowy zapewni obecność osoby przez siebie zatrudnionej na terenie Przedmiotu dzierżawy, która będzie odpowiedzialna za obsługę parkingu w godzinach od 6:30 -**

17:30 w dni robocze (w razie potrzeby dłużej, maksymalnie do 20:00), a w dni wolne i święta zapewni co najmniej obsługę zdalną i serwis umożliwiający wjazd i wyjazd z parkingu w razie awarii i na wypadek innych zdarzeń. Dodatkowo w pierwszym półroczu funkcjonowania parkingu w razie stwierdzenia takiej potrzeby przez Wydierżawiającego przydzieli dodatkowe wsparcie personalne polegające na pomocy w organizacji ruchu i obsługi płatności parkingu (w godzinach między 7:00 -15:30, w dni robocze). Wydierżawiający poza godzinami wymienionymi powyżej zapewni zdalny monitoring i bieżącą bezkolizyjną obsługę parkingu.

Wydierżawiający udostępni miejsce na dyżurkę.

10. Dzierżawca w ramach umowy wykona pełne oznakowanie Przedmiotu dzierżawy polegające na oznakowaniu stref, udostępnieniu przez publikację w widocznym miejscu przy wjeździe na parking cenników i Regulaminu Parkingu, oznakowaniu kas oraz zamontowaniu nowych tabliczek parkingowych dla klientów abonamentowych (miejsc indywidualnych przydzielonych przez Wydierżawiającego osobom przez niego zatrudnionym). Montaż i projekt tabliczek Dzierżawca uzgodni z Wydierżawiającym.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania systemu parkingowego i towarzyszącej instalacji/infrastruktury służącej do funkcjonowania systemu w należytym stanie technicznym oraz nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnego korzystania oraz przyjmuje odpowiedzialność za wszelkiego rodzaju następstwa mogące wynikać z nieprawidłowego serwisowania i utrzymania systemu parkingowego.
12. Dzierżawca gwarantuje, iż zorganizuje funkcjonowanie parkingu w taki sposób ażeby umożliwić płynną obsługę korzystających z parkingu i, co za tym idzie, płynny i sprawny ruch pojazdów po drogach wewnętrznych Wydierżawiającego, w szczególności w zakresie wjazdu i wyjazdu z terenu Parkingu.
13. Dzierżawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową OC o kwocie gwarancyjnej PLN na jedno lub wszystkie zdarzenia obejmującą jego odpowiedzialność w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą obejmującą przedmiot Umowy, której kopia stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy.
14. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać ww. ubezpieczenie w kwocie i zakresie nie mniejszym niż w polisie, o której mowa w ustępie poprzedzającym przez cały okres obowiązywania Umowy, a na żądanie Wydierżawiającego przedstawi aktualnie obowiązującą polisą ubezpieczeniową.
15. Dzierżawca poza wymienionymi w niniejszej umowie, ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy, jedynie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
16. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
17. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy do nieodpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim.
18. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za pojazdy zaparkowane przez osoby korzystające z parkingu ani za pozostawione w nich mienie.
19. W ramach niniejszej Umowy Wydierżawiający zobowiązuje się do zapoznania Dzierżawcy ze specyfiką techniczną nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot dzierżawy i do przekazywania wszelkich informacji mających wpływ na funkcjonowanie Parkingu, a także do dostarczenia, a w razie potrzeby aktualizacji listy osób, które należy powiadamiać o zagrożeniach dla osób lub mienia stwierdzonych przez Dzierżawcę lub innych zdarzeniach mających wpływ na funkcjonowanie Parkingu, koniecznych do utrzymania Parkingu w porządku i czystości,
20. Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania, poprzez swoich przedstawicieli kontroli realizacji umowy, w tym kontroli związanych z bezpieczeństwem pożarowym, bhp i sanitarnym oraz żądania dostarczenia przez Dzierżawcę do wglądu dokumentów dot. ilości klientów, raportów kasowych itp.

§ 4.

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz dzierżawny (dalej zwany także „Czynszem dzierżawym“, „Czynszem“) za Przedmiot dzierżawy wynosić będzie **netto** **zł** (słownie: złotych)
2. Określona w ust. 1 kwota Czynszu nie zawiera podatku od towaru i usług (podatek VAT), który naliczany będzie zgodnie z przepisami w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury tytułem należnego Czynszu.
3. Czynsz Najmu płatny będzie miesięcznie, z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, na konto wskazane w fakturze w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury. Faktura zostanie dostarczona Dzierżawcy w terminie 7 dni od daty jej wystawienia. W przypadku opóźnienia doręczenia faktury, termin jej zapłaty przesuwa się o ilość dni takiego opóźnienia.

4. Za datę zapłaty Czynszu należy rozumieć datę uznania konta bankowego Wydierżawiającego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie, a gdy opóźnienie przekroczy 7 dni – odsetki w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do podniesienia stawek Czynszu Najmu każdego roku zgodnie ze wzrostem rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS ze skutkiem od miesiąca stycznia każdego roku. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa w ustępie poprzedzającym jest ujemny Czynszu nie obniża się. Podwyższenie czynszu z przyczyn określonych w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany umowy skutkującej koniecznością sporządzania odpowiedniego aneksu i następuje w drodze pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego pisemnie lub pocztą elektroniczną.
7. Strony zgodnie postanawiają, że za koszty energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków z terenu Parkingu lub jakiegokolwiek inne opłaty związane z nieruchomością, w tym obciążenia prawno-podatkowe, inne niż wyraźnie określone w Umowie są wliczone w kwotę czynszu.

§ 5.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (84 miesiące) tj. od roku do roku.
2. **Wydierżawiający w przypadku:**
 - 1) **zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu najmu przekraczającą 30 dni,**
 - 2) **gdy Dzierżawca nie stosuje się do powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP czy przepisów wewnętrznych obowiązujących u Wydierżawiającego**
 - 3) **używania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z celem dzierżawy i warunkami wykonywania dzierżawy określonymi w niniejszej umowie i przepisach prawa,**
 - 4) **nie utrzymania płynności funkcjonowania systemu parkingowego wpływającej negatywnie na działalność szpitala, w tym nie przystąpienia do usuwania awarii, nie zapewnienie obsługi personalnej w wyznaczonych godzinach itp.**
 - 5) **jeśli Dzierżawca nie zapewni w trakcie trwania Umowy ciągłości polisy ubezpieczeniowej OC,**
 - 6) **gdy Dzierżawca nie wykona zamierzeń inwestycyjnych określonych w przedmiocie zapytania ofertowego oraz w niniejszej umowie lub wykona je nienależycie,**
 - 7) **gdy Dzierżawca lub jego personel popełnienia przestępstwo związane z wykonywaniem Umowy.**

wezwie Dzierżawcę do usunięcia naruszeń i wyznaczy termin dodatkowy na ich usunięcie nie krótszy niż 7 dni, a także może naliczyć karę umowną w wysokości 1000 zł za każde naruszenie o którym mowa ust. 2 pkt 2-7. Wezwanie nie jest konieczne, jeżeli podobne naruszenie było już wcześniej przedmiotem wezwania.

3. **W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym Wydierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia lub, wg jego wyboru, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.**
4. Wydierżawiający oraz Dzierżawca mogą rozwiązać Umowę z zachowanie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wprowadzenia regulacji prawnych uniemożliwiających lub znacznie utrudniających korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w sposób określony Umową albo w przypadku zaistnienia innych okoliczności uniemożliwiających lub znacznie utrudniających wykonanie umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn zawinionych przez Dzierżawcę, w szczególności nie wykonania inwestycji modernizacji systemu parkingowego w ustalonym terminie, Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w wysokości 30,000 (słownie: trzydziestu tysięcy) złotych.

§ 6.

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania sprawnego systemu parkingowego Wydierżawiającemu bez obowiązku zwrotu jego wartości lub jakichkolwiek innych kosztów.
2. Przedmiot Dzierżawy zostanie zwrócony Wydierżawiającemu najpóźniej ostatniego dnia trwania stosunku dzierżawy. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy wraz z systemem parkingowym zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Po zakończeniu umowy przed terminem w niej określonym, z powodu rozwiązania jej przed upływem tego terminu z przyczyn zawinionych przez Dzierżawcę, wszelkie poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakłady przechodzą na własność Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu Dzierżawcy ich wartości. Jeżeli jednak rozwiązanie nastąpiło przed upływem 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy stosuje się zapisy ust. 4.
4. W razie rozwiązania umowy przed terminem w niej określonym z innych przyczyn, Wydierżawiający może, wg swego wyboru zatrzymać nakłady określone w § 2 ust. 1 i zwrócić Dzierżawcy część ich wartości w stosunku proporcjonalnym do czasu pozostałego do momentu, do którego umowa miała trwać (proporcje te ustala się biorąc od uwagę całkowitą wartość nakładów i planowany czas trwania umowy) lub umożliwić Dzierżawcy demontaż systemu parkingowego na jego koszt oraz jego usunięcie (wywiezienie) z Przedmiotu dzierżawy. Prawo demontażu i wywiezienia nie obejmuje okablowania systemu, którego własność zawsze przechodzi na Wydierżawiającego. Oświadczenie o wyborze Wydierżawiający składa w terminie do 7 dni roboczych od rozwiązania umowy, pod rygorem uznania, iż nie wyraził woli zatrzymania nakładów.
5. Za opóźnienie w przekazaniu Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2-krotnego miesięcznego Czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy .

§ 7

1. Strony niniejszym potwierdzają, że w związku z zawarciem niniejszej Umowy i na potrzeby jej realizacji przekazały sobie wzajemnie, jako administratorzy, dane osobowe (imię, nazwisko, numer telefonu, adres e-mail) swoich pracowników lub współpracowników.
2. Każda ze Stron oświadcza, że w chwili przekazywania tych danych posiada zgodę takich osób na przekazanie ich danych osobowych na rzecz drugiej Strony oraz ich wykorzystywanie przez drugą Stronę w celach związanych z realizacją Umowy.
3. Strony oświadczają, że będą przetwarzały dane osobowe osób, o których mowa w ust. 1 oraz dane osób wykupujących abonament zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i wewnętrzną polityką oraz wyłącznie w celach związanych z realizacją niniejszej Umowy.

§ 8

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności chyba, że Umowa stanowi inaczej.
2. Zmiana Cennika wymaga zgody Dyrektora Szpitala.
3. Wszelkie zmiany Regulaminu Parkingu mogą nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkiego rodzaju korespondencja dotycząca Umowy będzie sporządzana w formie pisemnej lub w formie poczty elektronicznej w języku polskim i będzie:
 - 1) doręczana osobiście
 - 2) doręczana przesyłką poleconą na adres do korespondencji Wydierżawiającego - ul. Ujejskiego 75 85-168 Bydgoszcz Dzierżawcy -
 - 3) wysyłana pocztą elektroniczną na adresy wskazane w ust. 5.
5. Osobą właściwą do kontaktów w związku z niniejszą umową ze strony Wydierżawiającego jest: Katarzyna Zaborniak , tel. 52 365 57 60 , e-mail katarzyna.zaborniak@biziel.pl lub Agnieszka Żech 52 365 55 63, e- mail: agnieszka.zech@biziel.pl ze strony Dzierżawcy:tel.e-mail
6. Zmiana danych, o których mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany umowy wymagającej podpisania aneksu i następuje w drodze pisemnego lub w drodze poczty elektronicznej, powiadomienia drugiej strony.
7. Wszelkie spory powstające pomiędzy Stronami w związku z niniejszą Umową ostatecznie rozstrzygnięte będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego
8. W sprawach nie uregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące dzierżawy.
9. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wydierżawiającego, jednej dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający**Dzierżawca****Załączniki :**

1. Załącznik nr 1 – mapa z podziałem stref parkowania oraz terenem dzierżawy.
2. Załącznik nr 2 – formularz oferty
3. Załącznik nr 3 – przedmiot przetargu ofertowego
4. Załącznik nr 4 – opis wymogów funkcjonowania systemu parkingowego
5. Załącznik nr 5 – Protokół zdawczo-odbiorczy
6. Załącznik nr 6 – Polisa Oc
7. Załącznik nr 7 Klauzula RODO
8. Załącznik nr 8–Wykaz elementów systemu parkingowego

