

UMOWA DZIERŻAWY
Nr.....

zawarta w dniu r. w Poznaniu pomiędzy:

Wielospecjalistycznym Szpitalem Miejskim im. Józefa Strusia z Zakładem Opiekuńczo-Lecznicznym, Samodzielnym Publicznym Zakładem opieki Zdrowotnej z siedzibą w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3, 61 –285 Poznań, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002025, posiadającym REGON: 000306331, oraz NIP: 778-13-50-016, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez :

Dyrektora - lek. med. Bartłomieja Gruszkę

a

.....
.....

reprezentowanym przez

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

zwanymi dalej łącznie Stronami a z osobna Stroną .

W oparciu o Uchwałę Nr XIX/248/VI/2011 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2011 r., w sprawie określenia zasad zbywania, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz na podstawie zgody wyrażonej w Uchwale Rady Miasta Poznania Nr VII/89/IX/2024 i w wyniku rozstrzygnięcia przetargu Wynajmującego, prowadzonego pod nazwą „Przetarg ofertowy na wynajem powierzchni użytkowej Szpitala z przeznaczeniem na prowadzenie płatnego parkingu ogólnodostępnego w Poznaniu przy ul. Szwajcarskiej 3 wraz z postawieniem punktów ładowania pojazdów” strony postanowiły zawrzeć umowę o następującej treści:

§1

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej działającym na podstawie wpisu do wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000002025, który na podstawie aktu notarialnego z dnia 12.05.2006r. posiada prawo do nieodpłatnego użytkowania nieruchomości położonej przy ul. Szwajcarskiej 3 w Poznaniu.
2. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do KRS pod numerem
3. Przedmiotem umowy jest dzierżawa niezabudowanej części nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni **10 343,00 m²**, na którą składają się część działki 7/19 oraz części działek 1/1, 6/35, 16/10 oraz 8/17, dla których prowadzone są odpowiednio księgi wieczyste PO2P/00284400/9 oraz PO2P/289541/4 .
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny nieruchomości opisanej w ust.3 oraz istniejącej na nim infrastruktury.
5. Wydierżawiający na podstawie niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy opisaną w ust. 3 niniejszego paragrafu nieruchomość w celu prowadzenia naziemnego, ogólnodostępnego, płatnego parkingu z wykorzystaniem systemu parkingowego, stanowiącego jego własność, którego minimalne wymagania zostały opisane w **załączniku nr 3 do ogłoszenia o przetargu na wynajem powierzchni**
6. Nieruchomość zostanie przekazana Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron .
7. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na stosowanie skalkulowanej przez niego stawki opłaty parkingowej w wysokości nie wyższej niżzł brutto za godzinę postoju, z zastrzeżeniem, że wysokość poszczególnych opłat, w tym również stawek abonamentów oraz biletów czasowych będzie konsultowana z Wydierżawiającym na każdy kolejny rok kalendarzowy i wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

8. Ryzyko opłacalności inwestycji podejmowane w związku z ustaloną wysokością opłaty parkingowej ponosi w całości Dzierżawca, przy czym wymaga się aby pierwsze 20 minut postoju było bezpłatne.

§ 2 CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 60 miesięcy, (przy czym stosunek dzierżawy i obowiązek płacenia czynszu powstaje w dniu podpisania umowy i przekazania parkingu).

§ 3 CZYN SZ DZIERŻAWNY I PŁATNOŚĆ

1. Z tytułu obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy zgodnie z ofertą Dzierżawcy.
2. Czynsz dzierżawny składa się z następujących części:
 - 2.1 Kwoty stałej ustalonej na podstawie złożonej przez Dzierżawcę oferty, zł netto za 1m² wynajmowanej powierzchni.
 - 2.2 Kwoty będącej odpowiednikiem% przychodów netto Dzierżawcy z tytułu pobieranej opłaty wskazanej w §1 ust. 7 umowy w miesiącu poprzedzającym płatność.
3. Do kwoty tej zostanie doliczony należny podatek VAT.
4. Do czynszu doliczona zostanie opłata za wykorzystane media (m. in. prąd - podlicznik, opłaty za korzystanie z usług teleinformatycznych, jeśli opłaty te występują), opłata zryczałtowana za najem powierzchni Szpitala pod automatyczną kasę oraz serwerownie w wysokości 200,00 zł netto a także 15 % od przychodu z usług ładowania pojazdów.
5. Kwota, o której mowa w §3 ust 2 pkt 2.1 niniejszej umowy podlegać będzie corocznej waloryzacji na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Nowa wysokość stawki czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym ww. wskaźnik został opublikowany. Wynikająca stąd zmiana stawki czynszu następować będzie bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy i uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy.
6. Płatność części czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §3 ust 2 pkt 2.1 oraz opłaty zryczałtowanej w wysokości 200,00 zł netto odbywać się będzie na podstawie faktury wystawianej i wysyłanej do dnia 5 każdego miesiąca na adres mailowy podany przez Dzierżawcę z terminem płatności do 10 każdego miesiąca.
7. Płatność za część czynszu, o którym mowa w §3 ust 2 pkt 2.2 oraz kwoty wynikającej z rozliczenia ładowarek pojazdów elektrycznych a także koszty zużycia wykorzystanych mediów płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT, w miesięcznym cyklu rozliczeniowym
8. Dzierżawca w ciągu 7 dni od dnia zakończenia miesiąca obrotowego, poinformuje Wydierżawiającego o kwocie stanowiącej podstawę obliczenia stawki czynszu o którym mowa w §3 ust 2 pkt 2.2 oraz kwoty wynikającej z rozliczenia ładowarek pojazdów elektrycznych przedstawiając jednocześnie dokumentację, z której wynika deklarowana wartość. Dzierżawca prześle dokumenty na adres mailowy: ksiegowosc@szpital-strusia.poznan.pl
9. Dniem zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego
10. Wszelkie wpłaty z tytułu niniejszej umowy będą dokonywane przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze : 58 1020 4027 0000 1302 1411 5358
11. W przypadku opóźnień w płatności Wydierżawiającemu przysługują od Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie
12. Dzierżawca wyraża zgodę na doręczanie faktur w formie elektronicznej, na adres mailowy :

§ 4 OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać przedmiot i zapewnić Dzierżawcy posiadanie przedmiotu dzierżawy przez cały czas trwania umowy.
2. Wydierżawiający zapewni Dzierżawcy możliwość korzystania z energii elektrycznej w zakresie jaki będzie niezbędny do prowadzenia jego działalności. Wszelkie koszty związane z udostępnieniem tych mediów oraz z ich korzystania będą ponoszone przez Dzierżawcę na podstawie odczytu z zainstalowanych pod liczników.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za odpady powstałe w toku dzierżawy, w szczególności Wydierżawiający nie odpowiada za utylizację i segregację odpadów wytworzonych przez Dzierżawcę lub klientów parkingów.

§ 5
OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca jest zobowiązany na własny koszt przygotować pełną infrastrukturę techniczną niezbędną do prowadzenia parkingu, uruchomić parking i postawić ładowarki w terminie do 14 tygodni od daty przejęcia terenu. Projekt rozwiązania technicznego systemu parkingowego Dzierżawca przedstawi do akceptacji Wyzierżawiającemu niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy. Minimalne wymagania systemu parkingowego zostały opisane w załączniku nr 3 do ogłoszenia o przetargu na wynajem powierzchni na prowadzenie parkingu
Do czasu uruchomienia parkingu, Dzierżawca musi zapewnić tymczasowe rozwiązanie na terenie parkingu umożliwiające funkcjonowanie parkingu jako płatnego oraz uzyskiwanie przychodu przez Szpital
2. Dzierżawca jest zobowiązany
 - 1) do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem
 - 2) zapewnienia sprawnej obsługi i ciągłej działalności parkingu
 - 3) do przestrzegania w toku zagospodarowywania i używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego a szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego i ochrony środowiska.
 - 4) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznych związanych z posiadaniem Parkingu, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości z wyłączeniem podatku od nieruchomości
 - 5) wprowadzenia regulaminu parkingu umieszczonego w widocznym miejscu.
 - 6) ponosić pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na dzierżawionym terenie wyrządzone przez Dzierżawcę, jego pełnomocników bądź inne osoby, którymi się posługuje przy realizacji umowy,
 - 7) utrzymywać całą dzierżawioną powierzchnię nieruchomości w porządku i czystości m.in. oczyszczanie ze śniegu, lodu, błota, i innych zanieczyszczeń, dbanie o tereny zielone w obrębie wynajmowanej powierzchni.
 - 8) dokonywania niezbędnych napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z parkingu
 - 9) każdorazowo, na żądanie Zamawiającego, udostępnić Zamawiającemu wszelkie dokumenty umożliwiające weryfikację poprawności wyliczenia kwoty wskazanej w §3 ust. 2 pkt 2.2 w terminie 7 dni od zgłoszenia żądania m.in. raporty sprzedaży oraz inne dokumenty wyszczególniające comiesięczny przychód z opłat parkingowych oraz e - ładowarek
 - 10) po zakończeniu umowy dzierżawiony teren zwrócić w stanie nie pogorszonym do stanu pierwotnego.
 - 11) pełnienia roli operatora systemu e-ładowarek i ma obowiązek zaprojektować i zrealizować z zgodnie z obowiązującymi przepisami stacje ładowania pojazdów
 - 12) ponoszenia kosztów wykorzystanej energii do ładowania pojazdów
 - 13) przeprowadzić wszelkie prace i czynności formalno-prawne niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia w zakresie uruchomienia usługi ładowania pojazdów wg ustawy o elektromobilności.
 - 14) do wykonania przepustów
3. Za wszelkie szkody w szczególności za szkody z tytułu odpowiedzialności cywilnej oraz od nieszczęśliwych wypadków, które powstaną na terenie dzierżawionym w okresie obowiązywania umowy, odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za swoich pracowników bądź inne osoby za pomocą których wykonuje umowę w zakresie spowodowanych szkód w mieniu i szkód osobowych wyrządzonych Wyzierżawiającemu oraz użytkownikom parkingu.
5. Dzierżawca uprawniony jest do wykonywania w przedmiocie dzierżawy, na własny koszt i ryzyko prac adaptacyjnych po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności. Nakłady o których mowa wyżej stają się własnością Wyzierżawiającego, a Dzierżawca nie będzie dochodził zwrotu wartości poniesionych nakładów w trakcie trwania dzierżawy, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku dzierżawy i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania prac budowlanych zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia, po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wyzierżawiającego podnajmować lub poddzierżawiać Parking, jak i oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim. Podmiotowe zastrzeżenie nie dotyczy uprawnień Dzierżawcy związanych z prowadzeniem zwyczajnej działalności polegającej na obsłudze parkingu
7. Dzierżawca ma obowiązek zaoferować preferencyjny abonament dla pracowników Szpitala nie wyższy niż 140,00 zł brutto (min 100 szt abonamentów)

§. 6
ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI

1. Wszelkie prace prowadzone na dzierżawionej nieruchomości, ulepszenia, zmiany wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wyzdierżawiającego pod rygorem nieważności
2. Uzyskanie wszelkich zgłoszeń lub zezwoleń i dokonanie stosownych uzgodnień dotyczących zagospodarowania nieruchomości i prowadzonej na niej działalności gospodarczej obciąża Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zrzeka się roszczeń o zwrot wszelkich nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości .
4. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia ulepszeń i zmian wprowadzonych na Parkingu, chyba że strony postanowią inaczej. Dzierżawca demontuje te elementy parkingu, które wprowadził w ramach realizacji umowy , znajdujące się na powierzchni parkingu, natomiast części systemu parkingowego znajdujące się pod powierzchnią parkingu pozostają na własność Wyzdierżawiającego.

§ 7

KARY UMOWNE

1. Dzierżawca zapłaci Wyzdierżawiającemu kary umowne w przypadku:
 - 1) nie przedłożenia dokumentów wskazanych w § 5 ust. 2 pkt. 9 Umowy w wysokości 200,00 zł. za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) w przypadku stwierdzenia nienależytej dbałości o teren parkingu , jednorazowo w wysokości 1 000,00 zł
 - 6) nie uruchomienia parkingu wraz z stacją ładowania pojazdów w wymaganym terminie 14 tygodni z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
 - 7) za nieusunięcie awarii/usterki w ciągu 24h w wysokości 500,00 zł dziennie za każdy dzień niesprawności urządzenia

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. W przypadku zmian organizacyjnych po stronie Wyzdierżawiającego przysługuje mu uprawnienie do rozwiązania umowy w terminie uzasadnionym koniecznością ich wdrożenia.
2. Wyzdierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w szczególności gdy przedmiot umowy będzie niezbędny dla działalności Wyzdierżawiającego. Wypowiedzenie umowy przez Wyzdierżawiającego w wskazanej sytuacji nie powoduje powstania jakichkolwiek roszczeń po stronie Dzierżawcy.
3. Wyzdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z właściwościami przedmiotu dzierżawy i jego przeznaczeniem,
 - 2) korzystania z przedmiotu dzierżawy przez osobę trzecią bez zgody Wyzdierżawiającego,
 - 3) dokonywania zmian i ulepszeń przedmiotu najmu bez zgody Wyzdierżawiającego ,
 - 4) jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 5) nie przedłożenia przez Dzierżawcę dokumentów wskazanych w §5 ust. 2 pkt. 9 Umowy lub wykrycia w nich niezgodności z kwotą wskazaną w §3 ust. 2 pkt 2.2,
 - 6) innego rażącego naruszenia niniejszej umowy przez Dzierżawcę .
4. W każdym przypadku umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron, określając termin jej rozwiązania oraz zasady rozliczeń finansowych związanych z wcześniejszym zakończeniem trwania umowy.
5. W każdym przypadku opóźnienia w zwrocie parkingu, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wyzdierżawiającemu odszkodowania w wysokości równowartości Czynszu w podwójnej wysokości za czas zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego, aż do chwili jego opróżnienia, opuszczenia i wydania Wynajmującemu.
6. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wymaga uzasadnienia.

§ 9

Klauzula Informacyjna dot. RODO dla pracowników/ współpracowników i kontrahentów Wielospecjalistycznego Szpitala Miejskiego im. J. Strusia w Poznaniu znajduje się na stronie internetowej Szpitala , pod adresem: www.szpital-strusia.poznan.pl w zakładce dla Pacjenta/RODO

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyte wykonanie Umowy.
2. Wszelkie ewentualne opłaty i koszty związane z zawarciem umowy ponosi Dzierżawca
3. **Integralną część niniejszej umowy w zakresie praw i obowiązków Stron stanowi dokumentacja przetargowa , w szczególności treść ogłoszenia o przetargu ofertowym na wynajem powierzchni użytkowej Szpitala, wymagania dotyczące systemu parkingowego oraz oferta wyłonionego Dzierżawcy**
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z umowy na podmiot trzeci bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
6. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego
7. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy , Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie, w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia, sądem właściwym dla rozpoznania sporu będzie sąd właściwy według siedziby Wyzierżawiającego.
8. Umowę sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wyzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

