

**WZÓR UMOWY
NA WYDZIERŻAWIENIE CZĘŚCI TERENU SZPITALA Z PRZEZNACZENIEM NA PARKINGI
PŁATNE DLA PRACOWNIKÓW I PACJENTÓW SZPITALA**

zawarta w dniu2019r.

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Uniwersytecki Szpital Kliniczny nr 1 im. Norberta Barlickiego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 90-153 Łódź, ul. Kopcińskiego 22, reprezentowany przez:

prof. dr hab. n. med. Piotr Kuna – Dyrektor

konto: Bank Gospodarstwa Krajowego SA, nr 09 1130 1163 0014 7138 1320 0001

KRS 0000021295, NIP 725-10-19-093, REGON 000288774, zwany dalej **Zamawiającym**,

i firma, reprezentowana przez:

.....

.....,

konto:,

KRS....., NIP, REGON....., zwana dalej **Wykonawcą**,

zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1.

Postanowienia Ogólne

1. Zamawiający oświadcza, iż posiada pełne prawo do dysponowania i wydzierżawienia terenu, znajdującego się na terenie Szpitala przy ul. Kopcińskiego 22 w Łodzi.
2. Zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo do terenu szpitala znajdującego się pod adresem wskazanym w ust.1, o powierzchni 1900 m², zwanych dalej Przedmiotem dzierżawy. Prawo to przysługuje Zamawiającemu w zakresie umożliwiającym zawarcie niniejszej umowy.
3. Zamawiający oddaje Przedmiot dzierżawy Wykonawcy do używania, z przeznaczeniem na parkingi płatne dla pracowników i pacjentów szpitala. Liczba miejsc parkingowych oraz godziny w jakich parking ma być obsługiwany przez Wykonawcę oraz sposób tej obsługi, zostały szczegółowo określone w załączniku nr 1A do umowy, stanowiącym jej integralną część.
4. Zamawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Wykonawcy.
5. Wykonawca oświadcza, iż jest profesjonalną firmą prowadzącą działalność w zakresie zarządzania parkingami oraz jest przygotowany i posiada doświadczenie do prawidłowego wykonywania niniejszej umowy.

§ 2.

Uprawnienia Wykonawcy do czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy

1. Wykonawca jest uprawniony do udostępniania miejsc parkingowych zlokalizowanych na przedmiocie dzierżawy na potrzeby parkowania pojazdów i do czerpania z tego tytułu pożytków. Ceny maksymalne jakich żądać może Wykonawca za udostępniane miejsc parkingowych zostały określone w załączniku nr 1A.
2. Wykonawca odpowiada za wszystkie szkody po stronie Wykonawcy w zakresie stanu technicznego Parkingu.

§ 3.

Termin realizacji umowy

1. Nie później niż 3 dni od podpisania umowy Zamawiający przekazuje Wykonawcy Parking w posiadanie („**Dzień Przekazania Parkingu**”). Zamawiający nie jest zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek nakładów w celu zmiany wyglądu lub stanu Parkingu, ani nakładów związanych z jego użytkowaniem ponad zakres ustalony w niniejszej Umowie. Stan Parkingu w Dniu Przekazania Parkingu będzie opisany w protokole zdawczo-odbiorczym (zwanym „**Protokołem Przekazania Parkingu**”).
2. „**Dzień Otwarcia Parkingu**” – 01.03.2019 r., w którym Wykonawca zacznie pobierać opłaty za parkowanie na dzierżawionym terenie, wskazany w ofercie przez Wykonawcę.
3. Otwarcie Parkingu zostanie potwierdzone Protokołem Otwarcia Parkingu.

§ 4
Okres Dzierżawy

1. Umowa dzierżawy zawarta jest na 24 miesiące z możliwością 3-miesięcznego okresu jej wypowiedzenia.
2. Umowa wiąże Strony od chwili jej podpisania. Stosunek dzierżawy, w tym obowiązek płatności Czynszu, powstaje w „**Dniu Otwarcia Parkingu**”.
3. Niedotrzymanie terminu otwarcia parkingu do jakiego zobowiązał się Wykonawca w formularzu oferty będzie skutkowało naliczeniem kar przez Zamawiającego w wysokości 500 zł brutto dziennie.

§ 5.
Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia sprawnej i ciągłej działalności Parkingu, w tym:
 - a) przeszkolony personel w liczbie niezbędnej do prawidłowego działania Parkingu,
 - b) pełną obsługę klientów Parkingu,
 - c) nadzór nad zapewnieniem standardów bezpieczeństwa na terenie Parkingu,
2. Wykonawca ponosi koszty utrzymania w czystości miejsc parkingowych, w związku z działalnością Parkingu, po uprzednim ustaleniu warunków ze Zamawiającym.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu i jego pracownikom, osobom trzecim spowodowane niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem usług będących przedmiotem zamówienia, a także w skutek zdarzeń losowych, z wyłączeniem zdarzeń występujących po stronie Zamawiającego.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy.
5. W przypadku powstania szkody w obiekcie lub mieniu Zamawiającego (bądź w mieniu oddanym do dyspozycji Wykonawcy) obowiązek odszkodowawczy obejmuje naprawienie szkody w pełnej wysokości o ile jest ona następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków przez Wykonawcę, przy czym Zamawiający zastrzega, iż to Wykonawca ma pokryć powstałą szkodę w całości, a dopiero Wykonawca będzie występował o regres z tytułu naprawienia szkody do firmy ubezpieczeniowej, brak możliwości pokrycia szkody w całości przez Wykonawcę będzie uprawniało Wykonawcę do wystąpienia o pokrycie szkody z polisy ubezpieczeniowej.
6. Odpowiedzialność wykonawcy za szkody w mieniu Zamawiającego, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy ustala się na podstawie:
 - a) protokołu ustalającego okoliczności powstania szkody, sporządzonego przy udziale stron umowy oraz osób materialnie odpowiedzialnych,
 - b) udokumentowanej przez Zamawiającego wartości mienia utraconego/uszkodzonego,
 - c) rachunku za poniesione straty w postaci noty obciążeniowej,
 - d) innych.Wypłata odszkodowania na rzecz Zamawiającego następować będzie w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia wystawionej noty obciążeniowej.
7. Wykonawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową na minimalną kwotę: zł (słownie: zł) od odpowiedzialności cywilnej na okoliczność wystąpienia zdarzeń związanych z realizacją przedmiotowego zamówienia Seria....., Nr ważną do dniar. i zobowiązuje się posiadać polisę OC na nie gorszych warunkach niż wskazana powyżej przez cały okres trwania umowy.
8. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do wglądu oryginał polisy ubezpieczeniowej oraz dostarczy kserokopię polisy obowiązującej umowy najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić trwałość i ciągłość ochrony ubezpieczeniowej na warunkach nie gorszych od poprzednich, przez cały okres trwania umowy i przedstawić Zamawiającemu, bez odrębnego wezwania polisę ubezpieczenia, najpóźniej na 3 dni przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej polisy. Naruszenie w/w obowiązku uprawnia Zamawiającego do zawarcia polisy ubezpieczenia, której koszt pomniejszy będzie wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
9. Wszelkie prace adaptacyjne na terenie dzierżawionym mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej akceptacji Zamawiającego. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
10. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i p/poż. oraz wewnętrznych ustaleń o ruchu osobowym obowiązującym na terenie siedziby Zamawiającego.
11. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego użytkować Przedmiotu dzierżawy odmiennie niż wynika to z treści niniejszej umowy ani oddawać go osobom trzecim w podnajem lub bezpłatne używanie.

12. Zamawiający zastrzega sobie prawo dostępu do zajmowanego przez Wykonawcę Przedmiotu dzierżawy w przypadku zdarzeń losowych w tym zajęć wydzierżawianego terenu dla potrzeb zaplecza technicznego realizowanych przez Zamawiającego inwestycji mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot dzierżawy lub stworzyć zagrożenie dla użytkowników nieruchomości. W przypadku zmniejszenia powierzchni dzierżawy czynsz ulegnie zmianie.
13. Wykonawca zobowiązuje się po zakończeniu dzierżawy zwrócić Przedmiot dzierżawy Zamawiającemu w nie pogorszonym stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania.

§ 6.

Rozliczenia finansowe

1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę na kwotę zł (słownie: złotych) netto. Kwota określona powyżej zostanie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Płatność za dzierżawę będzie regulowana z góry, po otrzymaniu od Zamawiającego faktury VAT, w terminie do .. go każdego miesiąca przelewem na konto Zamawiającego wskazane na fakturze.
3. Wysokość stawki (netto), o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie, z dniem począwszy od r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości stawki, o której mowa wyżej, nie stanowi zmiany umowy.
4. Za dzień płatności uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Zamawiającego.

§ 7.

Rozwiązanie Umowy

1. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Wykonawca:
 - a) opóźnia się z zapłatą wymaganego czynszu za co najmniej za dwa (2) okresy płatności,
 - b) staje się podmiotem w likwidacji (przymusowej lub dobrowolnej) lub zostaje podjęta wobec niego uchwała o jego likwidacji, pomimo jego zdolności do spłaty długów (chyba, że celem takiej likwidacji lub uchwały o likwidacji jest restrukturyzacja lub połączenie z inną spółką) lub gdy zostanie wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości Wykonawcy.
 - c) dopuści się innego istotnego naruszenia Umowy,
 - d) wykonuje prace budowlane lub dokonuje na Parkingu zmian, adaptacji i ulepszeń w przedmiocie dzierżawy, bez pisemnej zgody Zamawiającego, lub niezgodnie z warunkami takiej zgody lub warunkami niniejszej Umowy,
 - e) Wykonawca przenosi prawa i obowiązki wynikające z Umowy na osoby trzecie wbrew postanowieniom Umowy i nie zaprzestaje tych działań w terminie, nie krótszym niż piętnaście (15) dni, wskazanym przez Zamawiającego w upomnieniu.
2. W wypadkach przewidzianych w ust. 1 powyżej, Zamawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresów wypowiedzenia dopiero wówczas, gdy bezskutecznie upłynął wyznaczony Wykonawcy przez Zamawiającego dodatkowy okres 15 dni na usunięcie naruszeń. W razie wypowiedzenia Umowy z powyższych przyczyn Wykonawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Zamawiającego.

§ 8

Zwrot Parkingu

1. O ile Strony nie postanowiły inaczej, zwrot Parkingu odbędzie się w obecności Stron, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
2. W przypadku, gdy po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Wykonawca nie opuści Parkingu, lub nie przekaze Zamawiającemu Parkingu w posiadanie, Zamawiającemu będą przysługiwać z tego tytułu roszczenia odszkodowania oraz wynagrodzenie miesięczne za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości obliczonej w oparciu o dwukrotność opłaty stałej (czynszu) za ostatni miesiąc.
3. Zwrot Parkingu nastąpi poprzez sporządzenie i podpisanie przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego Parkingu.
4. W Przypadku nieobecności jednej ze Stron (z zastrzeżeniem przypadków obecności niezawinionej) w dacie zwrotu Parkingu, druga Strona będzie uprawniona do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

5. Zwrot Parkingu nastąpi w stanie uwzględniającym normalne zużycie biorąc pod uwagę cel dzierżawy. Wykonawca nie ma prawa demontować ani zabierać nie będącego jego własnością wyposażenia Parkingu.

§ 9

Podnajem i cesja

Bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa oddawać w najem lub dzierżawę części lub całości Parkingu, ani też udostępniać go z jakiegokolwiek tytułu i na jakichkolwiek warunkach.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, każdy sporządzony w polskiej wersji językowej.

Załącznik 1A

Zamawiający

Wykonawca