

UMOWA Nr
zawarta w dniu w Olsztynie

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z Warmińsko- Mazurskim Centrum Onkologii z siedzibą w Olsztynie przy ul. Wojska Polskiego 37 , wpisanym do KRS pod numerem 0000003859
reprezentowanym przez:

1. Brygidę Kondracką – p.o. Dyrektora
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”
reprezentowanym przez:

.....

§ 1

Przedmiot umowy

Przedmiotem niniejszej umowy jest: dzierżawa gruntu o powierzchni **9975 m kw.** z przeznaczeniem na prowadzenie płatnych parkingów niestrzeżonych, znajdujących się na nieruchomości zabudowanej położonej w Olsztynie przy ul. Wojska Polskiego 37, stanowiącej działkę gruntu nr **5-1, 6, 10-3** z obrębu **25.** o powierzchni **33,256ha**, dla której prowadzone są księgi wieczyste nr **OL 10/0001147416, OL 10/00069579/3** oraz zorganizowanie na w/w terenie przez Dzierżawcę systemu płatnych parkingów niestrzeżonych (rozbudowa istniejących powierzchni parkingowych, wyposażenie i montaż) wraz z bieżącym zarządzaniem, utrzymaniem i rozbudową powierzchni parkingowych na okres 5 lat od dnia zawarcia umowy.

1. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zrealizuje:

I etap – przygotowawczy, operacyjny.

- a) Opracowanie modelu funkcjonowania parkingów, wykonanie projektu lokalizacji urządzeń parkingowych wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień oraz akceptacji Wydzierżawiającego, pozyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń oraz wykonanie zgłoszeń i uzgodnień wymaganych przez ustawę prawo budowlane, wykonanie projektów wewnętrznej organizacji ruchu wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii i pozwoleń właściwych organów.
- b) Opracowany model funkcjonowania parkingów powinien zapewniać prawidłową szczelność systemu finansowego, redukować do minimum możliwość nieprawidłowości

w sprzedaży biletów, kart oraz nieuprawnionych wjazdów i wyjazdów na teren parkingów.

II etap – wyposażenie we wszystkie uzgodnione i zaakceptowane elementy systemu oraz organizacja parkingów, odnowienie ogrodzenia;

- a) Wyposażenie parkingów w urządzenia jednego typu zgodnie z modelem oraz projektem lokalizacji parkingów oraz ich skonfigurowanie i uruchomienie.
- b) Oznakowanie parkingów zgodnie z zatwierdzonymi projektami organizacji ruchu.
- c) Zorganizowanie punktu sprzedaży abonamentów oraz informacyjnego dla kierowców.
- d) Wyposażenie parkingów musi być w pełni zgodne z modelem i rozwiązaniami zaakceptowanymi przez Wyzierzawiającego w I etapie.
- e) Odnowienie ogrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3.

III etap – uruchomienie parkingów i bieżąca obsługa, serwis, sprzedaż biletów i abonamentów,

Bieżąca obsługa i utrzymanie parkingów, w tym:

- a) Obsługa systemu komputerowego rejestrującego wjazdy i wyjazdy oraz kas rozliczających opłaty za parkowanie, pobieranie opłat za bilety jednorazowe i abonamenty,
- b) Dozór techniczny, serwis zapewniający stałą gotowość i ciągłość działania urządzeń technicznych i komputerowych,
- c) Prowadzenie punktu informacyjnego i sprzedaży abonamentów dla kierowców,
- d) Zapewnienie środków eksploatacyjnych systemu parkingowego: bilety jednorazowe, miesięczne abonamenty, itp.
- e) Ubezpieczenie OC i NW w zakresie prowadzonej działalności oraz ubezpieczenie urządzeń do obsługi parkingów od następstw zdarzeń losowych.
- f) Zapewnienie utrzymania oraz bieżąca konserwacja odpowiedniego oznakowania parkingów, zgodnie z zatwierdzonymi projektami organizacji ruchu

§ 2

Wytyczne w zakresie projektów

1. Projekt powinien uwzględniać istniejące warunki obsługi pożarowej wszystkich budynków i zapewnić dojazd wozów bojowych dla straży pożarnej. Wyzierzawiający przekaze wszelkie dostępne materiały dotyczące ochrony pożarowej budynków oraz przedstawi wytyczne przygotowane przez pracownika zajmującego się tą problematyką.
2. Projekt powinien uwzględniać maksymalne wykorzystanie terenu poprzez zapewnienie jak największej ilości miejsc parkingowych.

3. Projekt organizacji ruchu powinien optymalizować ruch pojazdów na terenie (możliwe ustalenie niektórych uliczek jako jednokierunkowe) tak aby uniknąć zatorów i korków.
4. Projekt powinien przewidywać wyznaczenie stref parkowania dla pracowników (w strefach tych nie mogą parkować klienci komercyjni). Należy dodatkowo zapewnić odpowiednią (nie mniej niż 6) liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych.
5. Projekt powinien zapewnić dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych: straży pożarnej, policji, pogotowia, ewentualnych innych pojazdów uprzywilejowanych w sytuacjach awaryjnych.
6. Projekt powinien zawierać rozmieszczenie znaków poziomych i pionowych w ilości wystarczającej do prawidłowego i bezkolizyjnego ruchu pojazdów.
7. Projekt powinien uwzględniać odpowiednią ilość tablic informacyjnych dających możliwość zapoznania się użytkownikom z podstawowymi zasadami regulaminu parkingu opracowanego przez Dzierżawcę.
8. Projekt powinien przewidzieć trasy okablowania zasilającego elementy systemu parkingowego. Wyzierżawiający wskaże punkty zasilania w oparciu o potrzeby jakie zgłosi Dzierżawca. Dzierżawca powinien przewidzieć wszelkie roboty związane z układaniem kabli oraz ich podłączeniem, jak również przywróceniem pierwotnego stanu terenu po wykonaniu wykopów.
9. Projekt musi być przedstawiony Wyzierżawiającemu do akceptacji celem kontroli realizacji jego wytycznych oraz wprowadzania ewentualnych udoskonaleń systemu.
10. Należy przewidzieć system monitoringu i rejestracji wjazdów i wyjazdów na teren szpitala (przeciwdziałanie manipulacji przy urządzeniu oraz aktom wandalizmu);
11. Projekt powinien zawierać skuteczne rozwiązania redukujące do minimum możliwości oszustw w sprzedaży biletów, kart oraz nieuprawnionych wjazdów wyjazdów.
12. Dzierżawca może wprowadzać zmiany i ulepszenia w przedmiocie dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wyzierżawiającego.

§ 3

Urządzenia

1. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca dostarczy i zamontuje kompletne wyposażenie łącznie z montażem instalacji i systemów pozwalające na obsługę parkingów na terenie szpitala.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia pełnej sprawności wszystkich zamontowanych urządzeń i oprogramowania przez cały czas trwania umowy.
3. Wszelkie awarie urządzeń Dzierżawca zobowiązany jest usunąć w ciągu 2-ch dni roboczych.

§ 4

Zarządzanie

1. W ramach zarządzania Dzierżawca ponosić będzie wszelkie koszty związane z obsługą i utrzymaniem parkingów, kosztami obsługi systemu, napraw urządzeń.
2. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu śniegu z terenu parkingu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do odnowienia ogrodzenia (uzupełnienie tynków, malowanie słupów i podmurówki), od strony Alei Wojska Polskiego.
4. Wyzierżawiający pokrywa koszty podatku od nieruchomości.
5. Z opłat za parkingi zwolnione są oznakowane pojazdy uprzywilejowane (karetki, policja, straż pożarna, straż miejska).
6. Wyzierżawiający comiesięcznie obciąża Dzierżawcę kosztami energii elektrycznej- zgodnie ze wskazaniem zamontowanych podliczników-, wystawiając refakturę płatną w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
7. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, poddzierżawić przedmiotu umowy ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
8. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy do kontroli sposobu jego wykorzystania upoważnionym pracownikom Wyzierżawiającego:

-.....-

.....- (tel.....)

-.....-

.....- (tel.....)

§ 5

Wynagrodzenie

1. Dzierżawca poniesie całość kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, w tym m.in. z zakupem, instalacją, uruchomieniem i bieżącym utrzymaniem parkingów przez okres trwania umowy.
2. Strony ustalają, że miesięczna stawka czynszu netto za wydzierżawioną powierzchnię wynosi **min. 1.000 zł. netto** (słownie jeden tysiąc złotych netto)+ obowiązujący podatek vat, i płatna będzie od dnia zawarcia umowy przez cały okres jej obowiązywania.
3. Tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Wyzierżawiającego, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu dodatkowo **min. 20 %** wszystkich comiesięcznych wpływów brutto otrzymywanych z tytułu korzystania z parkingów przez korzystających (opłaty jednorazowe, abonamenty, itp.).
4. Wynagrodzenie dodatkowe, o którym mowa w ust. 3, płatne będzie począwszy od dnia, w którym Dzierżawca rozpocznie realizowanie III- go etapu umowy, do chwili jej zakończenia.

5. Kwota, o której mowa w ust. 2 i 3 obejmuje wszystkie elementy realizacji umowy w szczególności: koszt zorganizowania i wyposażenia parkingów, koszt rozbudowy powierzchni parkingowych, koszt ich obsługi oraz wszystkie inne koszty związane z realizacją niniejszej umowy (bez podatku od nieruchomości, co pokrywa Wdzierżawiający).
6. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy, określone w ust. 3, oraz czynsz określony w ust.2 płacone będą przez Dzierżawcę w cyklach miesięcznych, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT, wystawionej przez Wdzierżawiającego, w oparciu o raport, o którym mowa w ust.9.
7. Płatności będą realizowane na konto Wdzierżawiającego wskazane na fakturze.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktur, Wdzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.
9. Rozliczanie następować będzie każdorazowo na podstawie pisemnych raportów, generowanych z kasy fiskalnej Dzierżawcy, zawierających informację o wysokości wpływów brutto otrzymywanych z tytułu korzystania z parkingów, składanych przez Dzierżawcę Wdzierżawiającemu do 7 dnia roboczego miesiąca za miesiąc poprzedzający.
10. Czynsz, o którym mowa w ust.2 będzie waloryzowany co rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalany przez Prezesa GUS. Zmiana ta nie wymaga wypowiedzenia umowy ani aneksu.

§6

Opłaty za parkowanie i nakłady

1. Wysokość wszelkich opłat za parkowanie ustalona będzie wspólnie przez strony z uwzględnieniem warunków ekonomicznych i lokalnych. Stawki będą nie mniejsze niż:
 - a/ abonament dla personelu na jedną lokalizację – zł - miesięcznie
 - b/ bilety jednorazowe – zł/za każdą godzinę.Z opłaty zwolnione będą pojazdy przebywające na terenie parkingu do 15 minut.
2. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy strony mogą przedłużyć okres obowiązywania umowy w formie pisemnej oraz uwzględnią sposób dokonywania rozliczeń w oparciu o art.675 k.c. w formie pisemnej.
3. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy Wdzierżawiający może wedle swojego wyboru:
 - a) Żądać usunięcia przez Dzierżawcę i na jego koszt – w określonym terminie – wszystkich zamontowanych urządzeń oraz instalacji i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego; Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w zdaniu poprzednim Wdzierżawiający uprawniony będzie do usunięcia w/w urządzeń i instalacji oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Dzierżawcy,

- b) Przejąć na własność całość wyposażenia parkingów za zapłatą na rzecz Dzierżawcy 40 % ich wartości rynkowej liczonej wedle stanu i cen na datę ustania umowy. Całość wyposażenia parkingów oznacza wszystkie instalacje, urządzenia, kasy, czytniki, czujniki itp., które pozwalają na kompleksową obsługę parkingów, Do całości wyposażenia parkingów strony zaliczają całość oprogramowania służącego eksploatacji parkingów.

§ 7

Terminy realizacji prac i czas trwania umowy

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a. Wykonać I etap umowy w terminie 1 miesiąca od dnia jej podpisania;
 - b. Wykonać II etap umowy i uruchomić wszystkie parkingi w terminie 3 miesięcy od dnia jej podpisania przy uwzględnieniu warunków pogodowych z możliwością przedłużenia terminu, w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających jej terminowe wykonanie z przyczyn niezależnych od strony umowy;
 - c. Wykonywać III etap umowy od chwili zakończenia realizacji etapu II, co zostanie stwierdzone stosownym protokołem odbioru, do chwili zakończenia umowy.
2. Wydierżawiający uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a. Zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu określonego w § 5 ust. 2 lub wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 3 umowy – za 2 kolejne okresy płatności po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu mu w tym zakresie dodatkowego 1 miesięcznego terminu;
 - b. Niefunkcjonowania parkingu, albo też znacznej jego części przez okres powyżej 5 dni roboczych z winy Dzierżawcy.
3. W przypadku, gdyby Przedmiot umowy stał się niezbędny dla potrzeb działalności Wydierżawiającego lub z innych ważnych przyczyn, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 8

Kary umowne

1. Za każdy dzień opóźnienia w realizacji przedmiotu niniejszej umowy w stosunku do daty określonej w § 7 ust.1 pkt b/, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego kary umowne w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki.
2. Za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu Wydierżawiającemu pisemnego raportu, o którym mowa w §5 ust.9 umowy, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 50,00 zł za każdy dzień zwłoki.

3. W przypadku opóźnienia w wykonaniu Etapu II umowy powyżej 14 dni, Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w całości lub części bez wyznaczania Dzierżawcy dodatkowego terminu na dostarczenie kompletnego przedmiotu zamówienia. Prawo odstąpienia Wyzierzawiający może wykonać w terminie 30 dni od upływu powyższego terminu opóźnienia albo od powzięcia okoliczności uzasadniających odstąpienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wyzierzawiającego karę umowną w wysokości 4000,00 zł.
5. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego niezależnie od zastrzeżonych w niniejszym paragrafie kar umownych.
6. Odstąpienie przez którąkolwiek ze stron od zawartej umowy nie powoduje uchylenia obowiązku zapłaty kar umownych z tytułu zdarzeń zaistniałych w okresie jej obowiązywania.

§ 9

Zapisy końcowe

1. W razie powstania sporu związanego z realizacją niniejszej umowy, Strona ma obowiązek skierować na piśmie swoje roszczenia do drugiej Strony, która ustosunkuje się na piśmie do jej roszczeń w terminie 14 dni od daty powiadomienia.
2. W przypadku niemożności polubownego rozstrzygnięcia sporu w sposób określony w ust.1, sądem właściwym do jego rozpoznania będzie Sąd Rejonowy w Olsztynie.
- 3.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych z dn. 29 stycznia 2004 r. (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
5. Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY