

UMOWA DZIERŻAWY NR OAL.2211.20.2023

zawarta w Siedlcach w dniu pomiędzy :

Mazowieckim Szpitalem Wojewódzkim im. św. Jana Pawła II w Siedlcach Sp. z o. o z siedzibą w Siedlce ul. Poniatowskiego 26, 08-110 Siedlce, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000336825, REGON:141944750, NIP: 8212577607 kapitał zakładowy 228 869 500,00 złotych, reprezentowaną przez:

1. **Tomasza Araszkiwicza – Członka Zarządu**
2. **Dariusza Młynarczyka – Członka Zarządu**

Zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....

Zwanym dalej „Dzierżawcą”

zwane dalej łącznie „Stronami”, zaś każde z osobna „Stroną”.

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku wyboru oferty Dzierżawcy w ramach przetargu cywilnego pisemnego nieograniczonego na dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie płatnych parkingów, znajdujących się na nieruchomości zabudowanej położonej w Siedlcach przy ul. Poniatowskiego 26, oraz dzierżawę pomieszczenia z przeznaczeniem na utworzenie stanowiska biurowego niezbędnego do monitorowania prowadzonych przez Dzierżawcę parkingów na terenie Mazowieckiego Szpitala Wojewódzkiego im. św. Jana Pawła II w Siedlcach Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Poniatowskiego 26, 08-110 Siedlce .

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie płatnych parkingów :
 - a. grunt o powierzchni 1800 m², oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki nr ewidencyjny 3/3 położony od strony ulicy Bema,
 - b. grunt o powierzchni 9 944,5 m² znajdujących się na nieruchomości zabudowanej położonej w Siedlcach przy ul. Poniatowskiego 26, stanowiącej działkę gruntu nr 20 z obrębem 35 oraz
 - c. pomieszczenie biurowe o powierzchni 5 m² z przeznaczeniem na utworzenie stanowiska biurowego niezbędnego do monitorowania prowadzonych przez Dzierżawcę parkingów na terenie Spółki.
2. Wydzierżawiający przewiduje możliwość rozszerzenia umowy dzierżawy o dalsze 2100 m² w obrębie działki gruntu nr 20 z obrębem 35 położonego od strony ulicy Jana Pawła II celem utworzenia dodatkowych minimum 120 miejsc postojowych na ryzyko i koszt Dzierżawcy.
3. Wydzierżawiający wymaga posadowienia i uruchomienia stacji ładowania pojazdów elektrycznych w ilości co najmniej dwóch miejsc ładowania o średniej prędkości ładowania nie mniej niż 40km/h. Uiszczanie opłat za ładowanie winno odbywać się w kasach automatycznych obsługujących parking. Miejsce i warunki posadowienia zostaną uzgodnione po zawarciu umowy.
4. Wykonanie czynności opisanych w pkt 2 i 3 musi nastąpić nie później niż w okresie 12 miesięcy od podpisania protokołu przekazania. W przypadku wystąpienia okoliczności, których nie dało się wcześniej przewidzieć strony mają prawo odstąpić od wykonywania pkt 2 i/lub 3.

5. Prowadzona w przedmiocie dzierżawy działalność nie może utrudniać działalności Wydierżawiającego, ani nie może stanowić również działalności niedozwolonej do prowadzenia na terenie podmiotu leczniczego zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
6. Wydierżawiający oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek ewentualne uszkodzenia samochodów oraz urządzeń i innych rzeczy ruchomych znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy, którą to odpowiedzialność w całości przejmuje na siebie Dzierżawca. Zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się na terenie przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego obciążają wszelkie koszty z tym związane.
 5. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia parkingów w urządzenia umożliwiające ewidencjonowanie dochodów, a także zapewnienia nadzoru kamer na terenie parkingu.

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych.
2. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i stwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku oraz nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego oraz stanu ogólnego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia i dostosowania przedmiotu dzierżawy na własny koszt i ryzyko, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonywania działalności umówionej, o której mowa w §1, przy czym adaptacje ingerujące w strukturę przedmiotu dzierżawy wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca na swój koszt i we własnym zakresie zapewni zgodność wyposażenia z właściwymi przepisami, zaś w przypadku gdy dla dostosowania przedmiotu dzierżawy niezbędnym jest uzyskanie zgód i pozwoleń Dzierżawca również pozyska je na własny koszt i własnym staraniem
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej Umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu oraz obowiązujących przepisów prawa.
6. Dzierżawca nie może zmienić celu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na inny niż określony w §1 ust. 1, bez uzyskania odrębnej pisemnej zgody Wydierżawiającego w tym zakresie.
7. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przepisami porządkowymi oraz regulacjami wewnętrznymi bezpośrednio dotyczącymi przedmiotu dzierżawy obowiązującymi u Wydierżawiającego i zobowiązuje się do ich przestrzegania. Wydierżawiający zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o zmianie przepisów porządkowych oraz regulacji wewnętrznych bezpośrednio dotyczących przedmiotu dzierżawy.
8. Dzierżawca oświadcza, iż będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób niezakłócający pracy i prowadzenia działalności przez Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązuje się czuwać nad prawidłowym stanem przedmiotu dzierżawy w okresie trwania umowy, a także do prowadzenia w nim działalności zgodnie z postanowieniami umowy oraz obowiązującymi przepisami. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne przerwy w korzystaniu z przedmiotu dzierżawy lub ograniczenia w korzystaniu z przedmiotu dzierżawy spowodowane okolicznościami niezawinionymi przez Wydierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do:
 - a. użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, ppoż., BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego. Skutki finansowe i organizacyjne wadliwego użytkowania przedmiotu umowy obciążają Dzierżawcę, który poniesie koszt naprawy i ewentualnych strat poniesionych przez Wydierżawiającego, poza normalnym zużyciem nieruchomości

- b. użytkowania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego,
- c. ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją dzierżawionych powierzchni oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem dzierżawy,
- d. dokonywania na własny koszt bieżących napraw, konserwacji, odświeżania (m.in. malowania) i dezynfekcji (w razie potrzeby) dzierżawionych pomieszczeń,
- e. ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony ppoż. I BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych tymi zakresami,
- f. do usuwania i unieszkodliwiania odpadów komunalnych związanych z jego działalnością na własny koszt,
- g. zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z jego normalnego użytkowania po zakończeniu trwania umowy,
- h. nie wnoszenia prawa dzierżawy przedmiotu umowy jako aportu do spółki,

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 120 miesięcy od wejścia jej w życie tj. od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy.
2. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
3. Umowa może być rozwiązana przed terminem określonym w ust. 1 na zasadach wskazanych w §8 umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości% przychodu miesięcznego netto z prowadzonych parkingów, przy czym wysokość ta nie może być niższa niż 20.000 zł miesięcznie. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu dokumenty potwierdzające wysokość przychodu nie później niż w ciągu 5 kolejnych dni za miniony miesiąc.
2. Dzierżawca zapłaci wydierżawiającemu dodatkowo czynsz dzierżawny za miejsca ładowania pojazdów elektrycznych w wysokości % przychodu z tytułu ładowania pomniejszone o koszty energii elektrycznej wykorzystywanej do tego procesu.
3. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz z tytułu dzierżawy pomieszczenia w wysokości 46,55zł/m² netto.
4. Wysokość czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1-3 podlega waloryzacji raz w roku po 1 stycznia danego roku, wg. wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS za poprzedni rok.
5. Waloryzacja czynszu o której mowa w ust. 1-3 powyżej nie wymaga zawarcia pisemnego aneksu do niniejszej umowy
6. Niezależnie od czynszu dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu opłaty za zużyte media w formie comiesięcznego ryczałtu w łącznej kwocie:
Energia elektryczna obrót – 200,00zł netto/ryczałt
Energia elektryczna dystrybucja – 200,00zł netto/ ryczałt
Zimna woda- 9,84zł/3m³ netto
Ciepła woda – 30,00zł/1,5m³ netto
Ścieki- 18,45zł/3m³ netto
Co łącznie daje kwotę w wysokości 458,29zł netto/ miesiąc.
W przypadku zmiany wysokości opłat za media o których mowa w zdaniu poprzedzającym wynikające z obowiązujących przepisów prawa, zmiany stawek dostawców mediów do lokalu lub innych okoliczności niezależnych od Wydierżawiającego będzie on uprawniony do dokonania raz w roku po 1 stycznia danego roku wysokości ryczałtu w sposób uwzględniający te zmiany, która to zmiana ryczałtu nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

7. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:

a. **Wydzierżawiający:**

Mazowiecki Szpital Wojewódzki im. św. Jana Pawła II w Siedlcach Sp. z o.o.
ul. Poniatowskiego 26
08-110 Siedlce

b. **Dzierżawca:**

.....

Strony wskazują następujące osoby do kontaktu

a. **Wydzierżawiający:**

Jolanta Morzkowska Kierownik Działu Administracji i Logistyki
Tel. 25 6403 118, 507 516 757, jmorzkowska@szpital.siedlce.pl

b. **Dzierżawca:**

6. Zmawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy/nie posiada statusu dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 08 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 893 t.j.).

§ 5

1. Należność z tytułu czynszu dzierżawnego od nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z dołu do dnia 15 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wydzierżawiającego na fakturze (faktura czynszowa).
2. Należności z tytułu opłat za media będą płatne przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury Dzierżawcy.
3. W przypadku uchybienia terminom płatności, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki ustawowe.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wydzierżawiającego.
5. Dla zabezpieczenia czynszu Wydzierżawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy znajdujących się w obrębie przedmiotu dzierżawy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy w razie rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy oraz co do obowiązku zapłaty należności.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wydzierżawiającego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wydzierżawiającego w tym w szczególności porządkowych, ochrony

- przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia. O zmianach w obowiązujących przepisach Wydzierżawiający zobowiązuje się pisemnie powiadomić Dzierżawcę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania własnymi środkami (na własny koszt i ryzyko) porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy oraz jego otoczeniu, a także zabezpieczenia mienia znajdującego się na terenie przedmiotu dzierżawy.
 3. Dzierżawca może wprowadzić ulepszenia i zmiany w przedmiocie dzierżawy tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
 4. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wydzierżawiającego, bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę kosztów, na co Dzierżawca się godzi.
 5. Nakłady na przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca na własny koszt, ryzyko i we własnym zakresie. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wydzierżawiającego roszczenie o zwrot tych nakładów, ani inne roszczenia w tym zakresie, na co Dzierżawca się godzi.
 6. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania na własny koszt i ryzyko napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wydzierżawiającym, który będzie na bieżąco, pisemnie informowany o potrzebie i postępie takich prac.
 7. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym:
 - a) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego. Jeżeli to nie nastąpi, Wydzierżawiający jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
 - b) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Dzierżawca jest obowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu pełne odszkodowanie, co obejmuje również zwrot utraconych korzyści.
 8. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podnajmować przedmiotu dzierżawy, ani oddawać go do bezpłatnego lub płatnego używania osobie trzeciej.
 9. Wywieszanie przez Dzierżawcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, przy czym żądanie Dzierżawcy nie ma charakteru wiążącego dla Wydzierżawiającego. Dzierżawca będzie z tego tytułu ponosił opłaty w wysokości określonej w Cenniku usług aktualnie (na dzień dokonywania naliczenia opłaty) obowiązującym w Spółce. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy szyldy, reklamy itp. zostaną usunięte przez Dzierżawcę.
 10. Dzierżawca jest^e zobowiązany do udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawionemu, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Dzierżawcy.
 11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub/i osobom i podmiotom trzecim w związku z korzystaniem przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy i zobowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.
 12. Celem uniknięcia wątpliwości wskazuje się, że Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy personelowi własnemu przebywającemu na terenie przedmiotu dzierżawy, jak również odpowiedzialność wobec wskazanego personelu wynikającego z innych przepisów.

§ 7

1. Wydzierżawiający nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się w nim przedmioty i wyposażenie, który to fakt Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i godzi się na to.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt i ryzyko ruchomości wniesionych do przedmiotu dzierżawy od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres

trwania umowy dzierżawy.

§ 8

1. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia bądź bez uprzedniego okresu wypowiedzenia na zasadach określonych w umowie.
2. Każda ze Stron, z ważnych powodów może rozwiązać umowę dzierżawy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku wystąpienia istotnych okoliczności, których nie dało się wcześniej przewidzieć. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, przy czym:
 - 1) Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy, gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej,
 - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wydzierżawiającego, dalsze dzierżawienie powierzchni stanie się niemożliwe lub niecelowe,
 - c) dzierżawienie powierzchni nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady wydzierżawiania powierzchni przez Wydzierżawiającego,
 - d) dalsze dzierżawienie powierzchni nie leży w interesie publicznym,
 - e) z innych niż wskazane w lit. a-d powyżej przyczyn dalsze kontynuowanie umowy nie leży w interesie Wydzierżawiającego lub stanie się niezgodne z jego założeniami co do prowadzonej działalności przez Wydzierżawiającego,
 - 2) Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy gdy:
 - a) dalsze dzierżawienie przedmiotu dzierżawy realnie przekracza możliwości finansowe Dzierżawcy (Dzierżawca musi udokumentować i uzasadnić tę sytuację),
 - b) dalsze dzierżawienie przedmiotu dzierżawy stanie się dla Dzierżawcy niemożliwe z powodu zmian rodzaju lub ograniczeń prowadzonej przez niego działalności.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez uprzedniego wypowiedzenia, gdy Dzierżawca dopuści się względem Wydzierżawiającego naruszeń warunków umowy (bez konieczności kierowania odrębnych wezwań do zaniechania naruszeń), a w szczególności:
 - a) używać będzie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego umówionym przeznaczeniem,
 - b) zalegać będzie z należnym czynszem dzierżawy za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do uregulowania zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy termin do ich zapłaty,
 - c) w inny sposób narusza postanowienia umowy,
 - d) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji lub zostanie zajęty majątek Dzierżawcy wykorzystywany do prowadzenia działalności w toku prowadzonego przeciwko Dzierżawcy postępowania egzekucyjnego.
4. W przypadku rozwiązania przez Wydzierżawiającego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (tj. w trybie przewidzianym w § 8 ust. 3 pkt a – d) przysługiwać mu będzie od Dzierżawcy dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości czynszu za okres wypowiedzenia, co nie wyłącza dalszych roszczeń Wydzierżawiającego z tego tytułu, w tym również związanych z obowiązkiem naprawienia ewentualnie powstałej u Wydzierżawiającego szkody.
5. Umowa może ulec rozwiązaniu w wyniku porozumienia Stron w każdym czasie.
6. Każda czynność zmierzająca do rozwiązania niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 9

1. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy, będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie

Załącznik nr 2 do Warunków Przetargu

powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej.

4. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku Strony są zobowiązane przystąpić do negocjacji w dobrej wierze w celu zastąpienia takiego nieważnego lub bezskutecznego postanowienia ważnym i skutecznym postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnego zgodnego zamiaru Stron w tym zakresie.
5. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....