

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../2016

zawarta w dniu ... ..... 2016r. w Warszawie pomiędzy:

Centrum Onkologii-Instytutem im. Marii Skłodowskiej-Curie z siedzibą w Warszawie, ul. Wawelska 15B, 02-034 Warszawa, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000144803, Regon 000-288-366, NIP 525-000-80-57,

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

1.

a,

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

zwanym dalej **Dzierżawcą**, reprezentowanym przez:

1. .... – .....

2. .... – .....

o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości Centrum Onkologii-Instytutu im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie, parkingu położonego w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5 obejmującego: drogi dojazdowe, jezdnie i miejsca postojowe o łącznej powierzchni 3,4154 ha, z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego płatnego parkingu dozorowanego. Szczegółowy Plan parkingu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

Parking posadowiony jest w Warszawie w Dzielnicy Ursynów na działkach z obrębu 1-10-75 o następujących nr ewidencyjnych: 2/1, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/8, 2/15, 2/17, 2/19, 2/20, 2/21, 2/26, 2/27, 2/31, 2/34, 2/42, 2/43, 2/65, 2/70, 2/72

Łączna ilość miejsc postojowych wynosi 587, oznaczonych na Planie parkingu, który stanowi Załącznik nr 1 w tym:

- a. 19 miejsc postojowych „imiennych” zlokalizowanych pomiędzy Budynkami Przychodni i Krwiodawstwa (oddzielonych od pozostałej części parkingu szlabanem z automatycznym sterowaniem z wykorzystaniem pilotów zdalnego sterowania) – lokalizacja: działka o nr ewidencyjnym 2/65. Dzierżawca dostarczy do Działu Administracyjno-Gospodarczego na swój koszt 22 szt. pilotów do sterowania szlabanem.
  - b. 18 miejsc postojowych „imiennych” zlokalizowanych przy Budynku Diagnostyczno-Badawczym – lokalizacja: działki o nr ewidencyjnych 2/26, 2/65 i 2/70.
  - c. 6 miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych – lokalizacja: działki o nr ewidencyjnych 2/21 i 2/27.
  - d. 4 miejsca postojowe przeznaczone na postój taksówek korporacji realizującej przewozy pracowników Bloku Operacyjnego Centrum Onkologii – lokalizacja: działki o nr ewidencyjnych 2/20 i 2/70.
  - e. 35 miejsc postojowych na parkingu bezpłatnym, zlokalizowanych wzdłuż ul. W.K. Roentgena na działkach o nr ewidencyjnych 2/1 i 2/8
2. Wyzierżawiający oświadcza, iż jest uprawniony do rozporządzania nieruchomością będącą przedmiotem dzierżawy.
  3. Wyzierżawiający oświadcza, iż nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy jest wolna od obciążeń na rzecz osób trzecich.

## **§ 2**

1. Wyzierżawiający z dniem ... ..... 2016 oddaje w dzierżawę teren parkingu, a Dzierżawca obejmuje parking, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 5 lat od dnia zawarcia z możliwością jej przedłużenia o kolejne 5 lat.
3. Przekazanie Dzierżawcy parkingu oraz jego zwrot po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez

przedstawicieli obu Stron. Protokół zawierał będzie dokładny opis stanu parkingu oraz rodzaj i stan urządzeń i instalacji znajdujących się na nim.

4. W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu Plan organizacji ruchu na parkingu.

5. Dzierżawca dostosuje Plan organizacji ruchu do zatwierdzonej strefy ruchu na Parkingu, w terminie 30 dni od dnia przekazania decyzji o zatwierdzeniu strefy ruchu.

6. W terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu do zatwierdzenia Regulamin Parkingu. Wyciąg z Regulaminu Parkingu Dzierżawca wraz z Cennikiem zamieści w widocznym miejscu do wiadomości użytkowników Parkingu.

7. Z dniem wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Wydzierżawiający stanie się właścicielem wszystkich urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi i monitorowania Parkingu zainstalowanych przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy.

8. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu przez Wydzierżawiającego nakładów poniesionych na urządzenie parkingu dla potrzeb prowadzonej działalności.

9. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 8, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu 5000 zł (słownie: pięć tysięcy) tytułem kary umownej za każdy dzień zwłoki.

### **§ 3**

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich za szkody wyrządzone w związku z działalnością prowadzoną na podstawie niniejszej umowy.
2. W terminie 7 dni od daty zawarcia umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę ubezpieczenia nie mniejsza niż 500.000 zł, i zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy.
3. W terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy Dzierżawca przekaze Wydzierżawiającemu weksel in blanco z deklaracją wekslową na kwotę 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy), lub gwarancje bankową celem zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawy. Po zakończeniu umowy Wydzierżawiający zwróci niezwłocznie weksel Dzierżawcy.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody w mieniu Wydierżawiającego powstałe w skutek nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy i zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia takich szkód własnymi siłami i na własny koszt. W przypadku nieusunięcia takich szkód przez Dzierżawcę mimo pisemnego wniosku Wydierżawiającego, Wydierżawiający usunie szkody, a kosztami obciąży Dzierżawcę.

#### **§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w dzierżawę, najem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

#### **§ 5**

1. Dzierżawca dostarczy, zainstaluje i uruchomi na terenie Parkingu oraz na terenie parkingu przy Hotelu Szkoleniowym Ursynów Wydierżawiającego w Warszawie przy ul. Makolągwy 4, systemy parkingowe w skład których wchodzi:
  - a. System parkingowy zgodny z załącznikiem nr 6 do siwd „Opis infrastruktury technicznej do obsługi parkingów Centrum Onkologii (opis i mapki poglądowe)” przy ul. W.K.Roentgena 5 i Makolągwy 4 w Warszawie.
  - b. system monitoringu parkingów w zapisie cyfrowym - zgodnie z wytycznymi opisanymi w załączniku nr 3 do siwd . Dzierżawca zobowiązany będzie przekazywać Wydierżawiającemu zarchiwizowane nagrania z przedmiotowego sytemu na żądanie Wydierżawiającego.
  - c. oznakowania parkingu w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na jego terenie, przy pomocy znaków pionowych i poziomych – zapewniających bezkolizyjny ruch pojazdów,
  - d. zainstalowania przy wjazdach dwóch tablic świetlnych informujących o liczbie miejsc postojowych zgodnie z załącznikiem nr 6 do siwd „Opis infrastruktury technicznej do obsługi parkingów Centrum Onkologii (opis i mapki poglądowe)” przy ul. W.K. Roentgena 5 i Makolągwy 4 w Warszawie.”

e. umieszczenie przy wjazdach na parking w widocznych miejscach regulaminu parkingu oraz cennika

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) dostawy i uruchomienia systemów parkingowych (W.K. Roentgena i Makolągwy) - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy
- 2) dostawy, montażu i uruchomienia systemów monitoringu parkingu (W. K. Roentgena i Makolągwy) - w terminie 90 dni od dnia zawarcia umowy
- 3) w zakresie wykonania napraw bieżących maksymalnie do 90 dni od daty zawarcia umowy.

## § 6

Do obowiązków Dzierżawcy należy :

- a. przestrzeganie przepisów BHP, p.poż. i Zarządzeń Dyrektora Centrum Onkologii,
- b. zapewnienie bezpieczeństwa ruchu na terenie Parkingu, oraz na terenie ciągów komunikacyjnych związanych z Parkiem, poprzez m. in. odśnieżanie, usuwanie lodu i gołoledzi,
- c. utrzymania właściwego stanu dróg i bram wjazdowych zapewniającego płynność ruchu na terenie Parkingu,
- d. utrzymanie drożności dróg i bram ppoż., oraz dostępu do hydrantów przeciwpożarowych na terenie Parkingu,
- e. wyposażenie pomieszczeń pracowników obsługi Parkingu w gaśnice o minimalnej ilości środka gaśniczego 4kg,
- f. utrzymywanie czystości na terenie Parkingu dzierżawy tj. miejsc postojowych i dróg ,
- g. niedopuszczanie do parkowania pojazdów na chodnikach, trawnikach i drogach pożarowych,
- h. naprawa , nawierzchni miejsc postojowych, dróg i krawężników na terenie Parkingu,
- i. konserwacja i naprawy urządzeń służących do obsługi Parkingu

j. zapewnienie pracownikom Dzierżawcy odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych.

k. zatrudnienia przeszkolonej i jednolicie umundurowanej obsługi Parkingu, w takiej liczbie, aby parking sprawnie funkcjonował przez 24 h na dobę,

Na terenie parkingu niedozwolone jest: mycie pojazdów, wymiana oleju, uzupełnianie paliwa lub płynu chłodniczego, oraz inne czynności związane z naprawą lub konserwacją pojazdów.

### **§ 7**

1. Wysokość jednorazowej opłaty za parkowanie oraz stawki opłat abonamentowych określa Cennik, stanowiący załącznik 2 do niniejszej umowy.
2. Zmiana stawek określonych w Cenniku wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
3. Dzierżawca nie będzie pobierał opłat za parkowanie:
  - a. pojazdów, które wjadą na teren parkingu i będą pozostawać na nim przez czas nie dłuższy niż 30 minut,
  - b. pojazdów uprzywilejowanych,
  - c. pojazdów, które wjadą na teren parkingu na zaproszenie Wydierżawiającego, których lista zostanie wcześniej dostarczona Dzierżawcy.
  - d. Pojazdów osób niepełnosprawnych

### **§ 8**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu tytułem miesięcznego czynszu kwoty stanowiącej .....miesięcznego przychodu brutto, tj. łącznie z podatkiem VAT, uzyskanego z prowadzenia działalności na terenie będącym przedmiotem Umowy.
2. W terminie do 10 dnia miesiąca kalendarzowego Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu pisemną informację o przychodzie uzyskanym za miesiąc poprzedni wraz z wydrukiem raportu miesięcznego z komputera zarządzającego parkingiem, ponadto zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu kopię raportu z kasy fiskalnej.

3. W przypadku gdy Dzierżawca nie przekaże Wydierżawiającemu informacji, wydruku i kopii raportu, o których mowa w ust. 2 zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki.
4. Czynsz powiększony o należny podatek od towarów i usług płatny będzie za okres miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury, która Wydierżawiający będzie wystawiać za miesiąc poprzedni do 20 dnia następnego miesiąca.
5. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie koszty energii elektrycznej używanej do prowadzenia swojej działalności, wynikające z faktur, które Wydierżawiający wystawiać będzie na podstawie odczytu liczników zainstalowanych w budkach lub kontenerach biurowych dla pracowników obsługi parkingu, w terminie do 10 dnia miesiąca następnego za miesiąc poprzedni.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania płatności w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Płatność nastąpi na rachunek bankowy Wydierżawiającego, wskazany na fakturze. Za termin zapłaty uznaje się datę uznania rachunku Wydierżawiającego.
7. Za opóźnienie w płatnościach Wydierżawiającemu przysługuje prawo do naliczania odsetek o których mowa w ustawie z dnia 8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych

## **§ 9**

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za wypowiedzeniem. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wydierżawiającego okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące, a przypadku wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę, okres wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy.
2. Bieg okresu, o którym mowa w ust. 1 rozpoczyna się w dniu otrzymania pisemnego wypowiedzenia.
3. Umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego bez wypowiedzenia w przypadku:
  - a. zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po wcześniejszym pisemnym upomnieniu i udzieleniu jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu – w tym przypadku Wydierżawiający może skorzystać z weksla in blanco, o którym mowa w § 3 ust. 3,

- b. oddanie przedmiotu dzierżawy w dzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
- c. używanie przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- d. niedostarczenia aktualnego dowodu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej braku działalności gospodarczej,
- e. prowadzenia przez Dzierżawcę działalności w sposób zakłócający statutową działalność Wydierżawiającego i nie usunięciu zakłóceń w terminie określonym w pisemnym upomnieniu wysłanym przez Wydierżawiającego.

4. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo żądania zwrotu wartości urządzeń do obsługi i monitorowania Parkingu, pomniejszonej o 1/60 części za każdy miesiąc obowiązywania umowy.

5. Koszty podatku od nieruchomości przez czas trwania umowy będzie ponosił Wydierżawiający

#### **§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 12**

Właściwym do rozpoznawania ewentualnych sporów powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

#### **§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**