*Załącznik nr 3*

*do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**UMOWA DZIERŻAWY**

Dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2023 roku w Pleszewie została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:

**Spółką ,,Pleszewskie Centrum Medyczne w Pleszewie" Sp. z o.o.,** ul. Poznańska 125a, 63-300 Pleszew, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000303091, REGON: 300770088, NIP: 608 007 45 63, wysokość kapitału zakładowego 61 981 000,00 zł, reprezentowaną przez Pana Błażeja Jana Górczyńskiego - Prezesa Zarządu, zwaną dalej: „**Wydzierżawiającym**",

a:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,reprezentowaną przez: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

zwaną dalej: „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy osobno także „**Stroną**”.

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem działki gruntu oznaczonej pod numerem działki: 223/38.
2. Dla nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej Sąd Rejonowy w Pleszewie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr: KZ1P/00019278/8.

**§ 2**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa gruntu opisanego w § 1 powyżej w okresie od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 roku do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 roku znajdującej się w Pleszewie przy ul. Poznańskiej 125a, 63-300 Pleszew.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy na podstawie niniejszej umowy w dzierżawę powierzchnie parkingowe wg wstępnej koncepcji naniesionej na mapę terenu Wydzierżawiającego stanowiącą załącznik nr 5
3. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zawierającego opis stanu technicznego nieruchomości.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu umowy, nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag, a z chwilą podpisania niniejszej umowy przechodzą na niego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy.
5. Przychód otrzymany z tytułu prowadzania działalności parkingowej stanowi własność Dzierżawcy.

 **§ 3**

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany w celu:
2. komercyjnego wykorzystania parkingu, jako parkingu dozorowanego, prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie zorganizowania infrastruktury związanej z systemem płatnych miejsc parkingowych na ogólnodostępnym parkingu, zgodnie ze złożoną ofertą przetargową, wyposażeniem i montażem w niezbędne urządzenia, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych odpowiedziami na pytania oferenta w postępowaniu przetargowym, stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy;
3. urządzenia parkingu zgodnie z opisem przedstawionym w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych odpowiedziami na pytania oferenta w postępowaniu konkursowym, stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy.
4. Każda zmiana zakresu i rodzaju prowadzonej działalności, na terenie dzierżawionej powierzchni wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 4**

W ramach niniejszej umowy Dzierżawca:

1. wyposaży parking komercyjny w bezbiletowy system szlabanowy oparty na odczycie tablic rejestracyjnych (LPR) oraz skonfiguruje urządzenia najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy,
2. wyposaży parking pracowniczy w bezbiletowy system szlabanowy oparty na odczycie tablic rejestracyjnych (LPR) oraz skonfiguruje urządzenia najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy,
3. przed wykonaniem obowiązku, o którym mowa w pkt 1, w terminie 3 dni zapewni szlabanowy system poboru opłat, co do którego Wydzierżawiający nie przewiduje szczególnych wymagań, jednak wymaga przedstawienia go do akceptacji.
4. Dzierżawca wykona projekt organizacji ruchu i przedstawi Wydzierżawiającemu do akceptacji w terminie 14 dni przed datą uruchomienia systemu LPR, Dział Techniczny Wydzierżawiającego zatwierdzi projekt organizacji ruchu w terminie 7 dni od daty przedłożenia projektu,
5. oznakuje parkingi zgodnie z zatwierdzonym projektem organizacji,
6. wykona malatury nawierzchni wydzielające miejsca parkingowe oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami oznakuje miejsca dla osób niepełnosprawnych,
7. zapewni system komputerowy rejestrujący wjazdy i wyjazdy oraz kasy rozliczające opłaty za parkowanie, pobieranie opłat za bilety jednorazowe i abonamenty,
8. zapewni system komputerowy rejestrujący wjazdy i wyjazdy na parking pracowniczy,
9. zapewni obsługę zdalną kierowców za pośrednictwem systemu kamer CCTV, interkomów 24/7,
10. zapewni zakup abonamentów w formule on-line,
11. będzie prowadził dozór techniczny oraz serwis zapewniający stałą gotowość i ciągłość działania urządzeń technicznych i komputerowych parkingu komercyjnego i pracowniczego,
12. zapewni środki eksploatacyjne oraz obsługę systemu parkingowego komercyjnego i pracowniczego,
13. zobowiązuje się posiadać przez cały okres świadczenia usługi ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności oraz ubezpieczenie urządzeń do obsługi parkingów od następstw zdarzeń losowych w kwocie minimum: 100 000,00 zł,
14. zapewni utrzymanie oraz bieżącą konserwację odpowiedniego oznakowania parkingów, zgodnie z zatwierdzonymi projektami organizacji ruchu.

**§ 5**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony dwóch lat, tj. od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 roku do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 roku.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu następnym po dniu zawarcia niniejszej umowy.

**§ 6**

Czynsz za dzierżawę będzie obowiązywał od dnia zawarcia umowy, przy czym:

1. Dzierżawca od daty zamontowania na parkingu systemu pobierania opłat, o którym mowa w § 4 pkt 2, płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości \_\_\_% przychodu netto, tj. bez doliczonego podatku od towarów i usług (VAT), jaki Dzierżawca uzyska ze świadczonych na terenie przedmiotu dzierżawy usług parkingowych w miesiącu poprzedzającym miesiąc rozliczeniowy. Kwota obliczona zgodnie ze zdaniem poprzednim, będzie podwyższona o obowiązującą w dniu wystawienia faktury stawkę VAT.
2. Przychód, będący podstawą wyliczenia czynszu dzierżawy ustalony będzie na podstawie raportów miesięcznych generowanych z systemu parkingowego, dostarczonych Wydzierżawiającemu w ciągu 7 dni roboczych od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty pobieranej energii elektrycznej (świadczenia dodatkowe) będzie ponosił Dzierżawca według wskazań podliczników zainstalowanych na własny koszt. Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury VAT w okresach rozliczeniowych stosowanych przez dostawcę energii, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury. Za energię będą obowiązywać ceny zgodne z cenami stosowanymi przez Dostawcę energii.
4. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu i świadczeń dodatkowych, Wydzierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki.
5. Za zwłokę w zapłacie czynszu Wydzierżawiającemu przysługiwać będą odsetki naliczone zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz z odpowiednimi obwieszczeniami wydanymi na podstawie art. 11 c tejże ustawy.
6. Za miesiąc rozliczeniowy Strony uważać będą miesiąc kalendarzowy, którego czynsz dotyczy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać czynsz miesięczny obliczony zgodnie z ust. 1
w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym na konto bankowe Wydzierżawiającego:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**§ 7**

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. Wykonanie na swój koszt inwestycji opisanych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych odpowiedziami na pytania oferentów w postępowaniu przetargowym stanowiących załącznik do niniejszej umowy.
2. Wykorzystywanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Utrzymanie przedmiotu umowy w należytym stanie techniczny, przestrzeganie przepisów oraz ponoszenie kosztów ubezpieczenia.
4. Oznakowanie przedmiotu dzierżawy poprzez czytelne i widoczne oznaczenie parkingu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Umożliwienie bezpłatnego wjazdu:
6. pojazdów uprzywilejowanych,
7. karetek pogotowia, straży pożarnej, policji, pogotowania elektrycznego, pojazdów komunalnych, medycznych itp.,
8. transportu sanitarnego,
9. samochodów służbowych Szpitala, Pracowników obsługi technicznej PCM,
10. kurierów, przewoźników (wjazd na teren parkingu pracowniczego),
11. dostawców poczty, banku, pralni, sterylizacji, laboratorium (wjazd na teren parkingu pracowniczego),
12. pojazdów firm budowalnych wykonujących roboty budowalne na terenie Szpitala w ilości określonej przez Dyrektora Działu Technicznego,
13. pojazdów zaopatrujących Szpital,
14. bezpłatnego pobytu na terenie parkingu do 15 minut,
15. Po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy w stanie niepogorszonym. Z czynności zwrotu przedmiotu najmu Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 8**

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy,
a Dzierżawcy prawo do udziału w tych czynnościach.

**§ 9**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia
w następujących przypadkach:
2. pozostawania przez Dzierżawcę w zwłoce z zapłatą należnego czynszu za dwa okresy płatności,
3. korzystania z przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem,
4. pobierania opłat za korzystanie z parkingu niezgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego.
5. Strony zgodnie postanawiają, że co miesiąc wartość systemu szlabanowego bez biletowego o którym mowa w § 4 pkt 1 umowy, podlega amortyzacji o 1/24 według wartości pierwotnej określonej w udokumentowanych nakładach. W przypadku rozwiązania umowy z innych przyczyn niż wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający zwróci udokumentowane nakłady finansowe na system szlabanowy bez biletowy o którym mowa w § 4 pkt 1 umowy, w części niezamortyzowanej.
6. W przypadku zbycia nieruchomości będącej przedmiotem najmu w trakcie obowiązywania umowy Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem na dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

**§ 10**

Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z tytułu użytkowania i obsługi przedmiotu umowy wobec Wydzierżawiającego oraz osób trzecich.

**§ 11**

1. Dzierżawca będzie pobierał opłaty za korzystanie z parkingu zgodnie z Regulaminem parkingu zatwierdzonym przez Wydzierżawiającego.
2. Wszelkie opłaty parkingowe, o ile Dzierżawca nie postanowi inaczej, będą podlegały corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, za rok ubiegły.
3. Zmiana wysokości opłat za parkowanie o wskaźnik, o którym mowa w ust. 2, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Wydzierżawiającego, na co Wydzierżawiający wyraża zgodę.
4. W braku dokonania waloryzacji w danym roku, kolejna waloryzacja będzie mogła uwzględniać także nie uwzględniony w poprzedniej waloryzacji wzrost waloryzacji także w roku poprzednim.

**§ 12**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zbycia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w trakcie obowiązywania umowy.
2. W dniu podpisania aktu notarialnego zbycia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, umowa dzierżawy przestaje obowiązywać.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

**§ 13**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla Wydzierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Wydzierżawiający** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Dzierżawca** |