

Projekt umowy

**UMOWA NR
NA DZIERŻAWĘ GRUNTU
WRAZ Z PRZEJĘCIEM PRACOWNIKÓW WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

zawarta w Dziekanowie Leśnym dnia pomiędzy:

1. Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Dzieci Warszawy z siedzibą w Dziekanowie Leśnym przy ul. Konopnickiej 65, 05 - 092 Łomianki, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000072265, o nadanym NIP: 118-13-49-898 i REGON: 000291210, reprezentowanego przez: **Barbara Kulis - Dyrektor zwanym dalej „Wydzierżawiającym”**

a

2a. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „.....” w (kod:) przy ul. o nadanym NIP, i REGON

2b. z siedzibą w (kod:) przy ul., wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, o nadanym NIP: i REGON:, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

łącznie zwane dalej „Stronami”, a każda z nich oddzielnie „Stroną”.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert KO/05/2014 na: „**dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na prowadzenie całodobowego, płatnego parkingu na terenie SZPZOZ w Dziekanowie Leśnym przy ul. M. Konopnickiej 65**”, przeprowadzonego zgodnie z Uchwałą Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012r., w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy na podstawie niniejszej umowy w dzierżawę grunt o powierzchni m² z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu („**Przedmiot umowy**”), wg szkicu stanowiącego Załącznik nr, będącego integralną częścią niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że grunt objęty niniejszą umową stanowi własność Skarbu Państwa pozostający w trwałym zarządzie Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego w dalszej części również „KRN”) i przekazany jest Wydzierżawiającemu w bezpłatne używanie na podstawie umowy zwartej w dniu 10 grudnia 1998r. z Kampinoskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Izabelinie (05-080) przy ul. Tetmajera 38.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada zgodę Kampinoskiego Parku Narodowego na wydzierżawienie części terenu objętego przywołaną w ustępie powyżej umową z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług Wydzierżawiającego.

CZYN SZ

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać co miesiąc na rzecz Wydzierżawiającego czynsz z tytułu dzierżawy w wysokości złotych brutto.

2. Czynsz za dzierżawę będzie obowiązywał od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Dzierżawcy.
3. Należności z tytułu czynszu, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać z góry, w terminie do 10 każdego miesiąca, na konto Wydierżawiającego wskazane w fakturze.
4. Wysokość opłat będzie podlegała corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, poczynając od miesiąca następnego po zawarciu umowy.
5. Za zużycie wody oraz energii elektrycznej Dzierżawca będzie obciążany przez Wydierżawiającego na podstawie wskazań podliczników wody i energii elektrycznej, zainstalowanych na własny koszt przez Wydierżawiającego. Za zużycie energii elektrycznej oraz wody Wydierżawiający będzie obciążać Dzierżawcę według stawek wskazanych w umowach zawartych z dostawcami mediów.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 3

1. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, po uprzednim wpłaceniu przez Dzierżawcę kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego (brutto), o którym mowa w § 4 niniejszej umowy.
 2. Kaucja stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy oraz podlega zwrotowi w chwili rozwiązania umowy.
 3. W przypadku nie wywiązywania się Dzierżawcy z obowiązków określonych w § 6 ust. 1-2 niniejszej Umowy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia z kaucji kwoty wydatkowanej na wykonanie zastępcze, o którym mowa w § 3 ust. 1.
 4. Dokonanie przez Wydierżawiającego potrącenia, o którym mowa w § 3 ust. 3 obliguje Dzierżawcę do uzupełnienia kaucji o kwotę dokonanych potrąceń najpóźniej w dniu płatności kolejnego czynszu dzierżawnego licząc od dnia dokonania przez Wydierżawiającego potrącenia kaucji.
 5. W przypadku, gdy umowa zostanie wypowiedziana przez Wydierżawiającego na podstawie § 9 niniejszej umowy kaucja wpłacona przez Dzierżawcę ulega przepadkowi na rzecz Wydierżawiającego.
 6. 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.
 7. Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy w stanie opisanym w protokole i zobowiązuje się do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym.
 8. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy nie podlegają rozliczeniu z Wydierżawiającym. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów ani odszkodowanie niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.
 9. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązany jest uzyskać wymagane odrębnymi przepisami zezwolenia i opinie niezbędne do prowadzenia działalności.
 10. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zatrzymania tytułem poniesionych nakładów, a zatem Dzierżawca zobowiązuje się z takiego prawa nie korzystać i nie powoływać się na nie.
- Dzierżawca nie może przedmiotu umowy oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.

§4

Dzierżawca umożliwi pracownikom oraz osobom prowadzącym działalność na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym, wjazd na teren przedmiotu niniejszej Umowy na postawie abonamentu w wysokości 10,00zł/m-c brutto.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej przez okres trwania umowy w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności prowadzonej na nieruchomości oraz innych zdarzeń pozostających w związku z tą działalnością z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 50 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie objętym dzierżawą.
2. Kopię zawartej i opłaconej polisy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu, w terminie 3 dni roboczych od zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku zakończenia okresu objętego umową ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w trakcie trwania niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć

Wydzierżawiającemu kopie zawartej i opłaconej aktualnej polisy najpóźniej w ostatnim dniu okresu obowiązywania poprzedniej.

4. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z tytułu użytkowania i obsługi dzierżawy wobec Wydierżawiającego oraz osób trzecich.
5. Za ewentualne szkody spowodowane przez Dzierżawcę w drzewostanie i gruncie odpowiedzialność ponosi Dzierżawca na ogólnych zasadach o odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę.
6. Dzierżawca oświadcza, że będzie prowadził działalność zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 627) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. , poz. 1232 ze zm.).
7. Dzierżawca oświadcza, że będzie prowadził działalność zgodnie z Regulaminami i Zarządzeniami obowiązującymi w Kampinoskim Parku Narodowym, oraz przepisami przeciwpożarowymi. Regulamin „KPN” oraz przepisy ppoż. obowiązujące na terenie „KPN” stanowią załączniki nr i do niniejszej umowy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do przejęcia w terminie dni roboczych od podpisania niniejszej umowy, na podstawie art. 23¹ Kodeksu pracy pracowników pozostających w dyspozycji Wydierżawiającego wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami wynikającymi z ich umów o pracę. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać prace objęte niniejszą umową przy udziale personelu przejętego od Wydierżawiającego, o którym jest mowa w zdaniu poprzedzającym.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudniania przejętych od Wydierżawiającego w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy pracowników przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia przejęcia lub krótszy - w przypadku umów na czas określony - na warunkach nie gorszych niż obowiązujące u Wydierżawiającego. Wykaz stanowisk wraz z informacją nt. formy zatrudnienia, wymiaru czasu pracy, stażu pracy, stawką zaszeregowania i wysokością dodatku stażowego stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

§ 6

1. Na podstawie niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) prowadzenia przez 24 h, 7 dni w tygodniu parkingu na własną odpowiedzialność oraz ryzyko,
 - b) utrzymania porządku i czystości na terenie objętym niniejszą umową, m.in.
 - usuwanie wszelkich nieczystości,
 - koszenie trawy,
 - grabienie i usuwanie liści w okresie jesiennym,
 - odśnieżanie chodników i jezdni, w tym usuwanie zalegającego śniegu,
 - posypywanie piaskiem chodników i jezdni, schodów i stopni,
 - odkuwanie lodu,
 - w nagłych przypadkach (opadów śniegu, gołoledzi) całodobowe zapewnienie przejezdności dróg dojazdowych do budynków, Izby Przyjęć, odśnieżanie parkingów, chodników.
 - c) dokonania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich prac adaptacyjnych niezbędnych do zapewnienia prawidłowej organizacji ruchu i funkcjonowania parkingu (bramki wjazdowe, wyjazdowe wraz z instalacją, znaki drogowe).
 - d) oznakowania przedmiotu dzierżawy poprzez czytelne i widoczne oznaczenie parkingu,
 - e) opracowania i przedstawienia do akceptacji Wydierżawiającemu regulaminu parkingu, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Zaakceptowany regulamin winien znajdować się w miejscu dostępnym dla wszystkich użytkowników parkingu,
 - f) zapewnienia dojazdu pojazdów straży pożarnej do obiektów SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym zgodnie z przepisami przeciw pożarowymi,
 - g) zapewnienia dojazdu dla karet pogotowia,
 - h) wydzielenia oraz oznakowanie pięciu miejsc parkingowych dla szpitala.
 - i) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania parkingu bez opłat dla:
 - a) pojazdów uprzywilejowanych: m.in. karet pogotowia, straży pożarnej, policji, pogotowia energetycznego, dźwigowego, itp.
 - b) samochodów służbowych Szpitala SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym,
 - c) kurierów, przewoźników, dostawców SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym,
 - d) pojazdów firm budowlanych wykonujących roboty budowlane na terenie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym (na podstawie wykazu przekazanego przez Kierownika Działu Techniczno-Gospodarczego lub innego upoważnionego pracownika)
 - e) osób przebywających w SZPZOZ im. Dzieci Warszawy w Dziekanowie Leśnym służbowo za poświadczeniem Sekretariatu Dyrekcji,

3. Dzierżawca zobowiązuje się do sporządzenia i przedstawienia Wydzierżawiającemu do akceptacji projektu organizacji ruchu i zagospodarowania terenów zielonych, o którym mowa w § 6 ust. 1 lit. c niniejszej Umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom odpowiednich identyfikatorów oraz jednolitej, estetycznej, zawierającej logo Dzierżawcy odzieży ochronnej.
5. Dzierżawca zobowiązuje się przekazywać aktualnego wzór identyfikatora, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, osobie upoważnionej przez Wydzierżawiającego, a określonej w § 8 lit. a niniejszej Umowy.

§ 7

Teren objęty dzierżawą zostanie zagospodarowany zgodnie z przedstawionymi w konkursie ofert założeniami funkcjonalno – użytkowymi w terminie do 2 tygodni od zawarcia umowy.

§ 8

Za nadzór i kontrolę postanowień niniejszej umowy odpowiedzialny będzie:

- a) ze strony Wydzierżawiającego: p., nr tel.,
- b) ze strony Dzierżawcy – p., nr tel.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 9

1. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z wyłącznej winy Dzierżawcy ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) użytkuje przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z niniejszą umową,
 - b) narusza w sposób rażący postanowienia niniejszej umowy,
 - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu w części lub całości za co najmniej dwa okresy płatności,
 - d) oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub poddzierżawia,
 - e) utraci zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej lub do właściwego sądu zostanie złożony wniosek o otwarcie likwidacji Dzierżawcy,
 - f) złoży fałszywe oświadczenie lub inne dokumenty poświadczające nieprawdę, bądź zatai istotne okoliczności, mające wpływ na zawarcie niniejszej umowy
 - g) nie przedłoży dokumentów stwierdzających ubezpieczenie, o których mowa w § 5 ust. 1-3 niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach określonych w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego bez prawa do odszkodowania.

§ 10

1. Niniejsza umowa została zawarta na okres 3 lat tj. od dnia do dnia i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmiany statusu Wydzierżawiającego lub Dzierżawcy,
 - b) zmiany przepisów prawnych, powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przez Wydzierżawiającego,
 - c) wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji mających istotny wpływ na funkcjonowanie SZPZOZ im. Dzieci Warszawy.
2. Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na jaki została zawarta.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do niniejszej umowy pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie koszty eksploatacyjne, podatki, opłaty związane z użytkowaniem gruntu objętego niniejszą umową, ponosi Dzierżawca.
3. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach pod jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Załączniki:

1. Załącznik nr 1
2. Załącznik nr 2
3. Załącznik nr 3
4. Załącznik nr 4