



UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2026 roku w Łodzi pomiędzy:

Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi przy ul. ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 00000014128, NIP: 725-148-68-25, REGON: 471537330 kapitał zakładowy 24 927 000,00 zł opłacony w całości, posiadająca status dużego przedsiębiorstwa, reprezentowaną przez:

..... "

..... "

zwaną dalej „**LSSE S.A.**” lub „**Wydzierżawiającym**”

a

..... z siedzibą
przy ul.,-....., wpisaną do –
Krajowego Rejestru Przedsiębiorców/ CEiDG pod numerem: NIP:
..... REGON:
..... reprezentowaną przez:
.....

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

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

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym położonej w Łodzi przy ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 80/39 o pow. 26704 m² w obrębie W-25, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr numer LD1M/00262248/8 dalej zwana „**Nieruchomością**”. Wydruk aktualnej treści księgi wieczystej Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1,
 - b) na terenie Nieruchomości znajduje się parking o powierzchni 3648 m²,
 - c) cały teren parkingu jest objęty monitoringiem Wydierżawiającego,
 - d) na terenie parkingu znajduje się zainstalowany przez Wydierżawiającego system parkingowy szczegółowo opisany w Załączniku nr 2, zwany dalej „**Systemem parkingowy**”.
2. Na podstawie niniejszej Umowy dzierżawy Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków parking zlokalizowaną na terenie Kompleksu 3 LSSE w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 22G w Łodzi składający się z 86 ogólnodostępnych miejsc postojowych znajdujących się na parkingu niestrzeżonym, wyposażonych przez

Wydierżawiającego w System parkingowy, zwany dalej „**Przedmiotem dzierżawy**” lub „**Parkingiem**”. Plan sytuacyjny Parkingu stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

3. Dzierżawca oświadcza, że zawiera niniejszą Umowę dzierżawy w celu uruchomienia, obsługi i utrzymania Systemu parkingowego na terenie Parkingu, a w konsekwencji świadczenia usług parkingowych na rzecz użytkowników Parkingu, zwane dalej „**Celem Umowy**”.

§ 2

Terminy obowiązywania Umowy dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) opracowania Regulaminu Parkingu oraz wypracowania koncepcji funkcjonowania Parkingu w porozumieniu z Wydierżawiającym w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej Umowy;
 - b) uruchomienia kompletnego systemu parkingowego w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
2. Umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres jednego roku tj. na okres od dnia do dnia....., począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. Załącznikiem do protokołu zdawczo – odbiorczego będzie dokumentacja fotograficzna obrazująca stan Parkingu w chwili jego wydania zapisana na nośniku cyfrowym.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca, z przyczyn od niego niezależnych, nie będzie mógł stawić się na odbiór Przedmiotu dzierżawy w ustalonym dniu, powiadomi on Wydierżawiającego niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni przed dniem wydania Parkingu, a jeżeli uzgodniony termin był krótszy niż 3 dni, powiadomi Dzierżawcę najpóźniej jeden dzień przed umówionym terminem wydania Parkingu, o niemożności stawiennictwa i jej przyczynach. W takim wypadku Wydierżawiający, po uzgodnieniu z Dzierżawcą, wyznaczy nowy dzień wydania Parkingu. Niestawiennictwo Dzierżawcy na odbiór Parkingu w ustalonym nowym terminie, niezależnie od przyczyn, będzie traktowane jako niestawiennictwo bez poinformowania Wydierżawiającego, stosownie do ust. 5.
5. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na odbiór Parkingu w ustalonej dacie, o której mowa w ust. 3 i nie poinformuje o tym wcześniej Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie miał, według własnego uznania, prawo do:
 - a) jednostronnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym przyjmuje się, że w dacie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Parkingu było w stanie nadającym się do umówionego użytku;
 - b) odstąpienia od umowy w terminie roku od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone w formie pisemnej.
6. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku podjęcia decyzji o udostępnieniu, wynajęciu, wydierżawieniu lub sprzedaży Nieruchomości lub Parkingu przez Wydierżawiającego lub zmiany planów biznesowych Wydierżawiającego.
7. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą Czynszu ponad dwa miesiące, Wydierżawiający może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wydierżawiający powinien uprzednio wezwać Dzierżawcę do zapłaty udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu.
8. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym tj. bez zachowania terminu w przypadku:
 - a) rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę, w szczególności, jeżeli Dzierżawca rozpocznie na Parkingu prowadzenie innej działalności gospodarczej tj. niezwiązanej z świadczeniem usług parkowania pojazdów;
 - b) Dzierżawca dokonuje zmian w Parkingu bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) Dzierżawca wykonuje prace na Parkingu bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - d) Dzierżawca wykorzystuje Parking lub prowadzi działalność w sposób sprzeczny z przepisami prawa albo narażający Wydierżawiającego na odpowiedzialność,
 - e) Dzierżawca nie zawrze lub nie utrzymuje przez okres obowiązywania Umowy wymaganej polisy ubezpieczenia, o której mowa w § 6 ust. 11,

- f) Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy lub jego część do używania osobie trzeciej, w szczególności na podstawie umowy poddzierżawy, najmu, użyczenia lub innego podobnego stosunku prawnego, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - g) Dzierżawca nie wykonał serwisu Systemu parkingowego lub nie naprawił wad lub usunął awarii w terminach wskazanych § 4 ust. 1, 12-13,
 - h) system parkingowy nie zostanie uruchomiony w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,
 - i) kontynuowanie Umowy jest niemożliwe z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia Parkingu z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej.
9. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy, elementy zamontowane przez Dzierżawcę niebędące własnością Wydierżawiającego zostaną zdemontowane przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, a nawierzchnia zostanie odtworzona do stanu pierwotnego.
10. Wydierżawiający po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy może według własnego wyboru zatrzymać nakłady bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie przez Wydierżawiającego.
11. Strony zobowiązują się do sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego najpóźniej w dniu zdemontowania i usunięcia z Parkingu elementów będących własnością Dzierżawcy po zakończeniu obowiązywania Umowy. Załącznikiem do protokołu zdawczo-odbiorczego będzie dokumentacja fotograficzna obrazująca stan Parkingu w chwili jego zwrotu zapisana na nośniku cyfrowym. W przypadku, jeżeli Dzierżawca nie uczestniczy, odmawia uczestnictwa lub odmawia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w czynnościach zdawczych Parkingu w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający może dokonać jednostronnego odbioru Parkingu.
12. W przypadku niewykonania czynności w terminie, o którym mowa w ust. 9, Wydierżawiający może zdemontować elementy będące własnością Dzierżawcy lub/i odtworzyć nawierzchnię do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca ponosi w takim przypadku dodatkowo koszty jego przechowania lub/i jej odtworzenia, na co Dzierżawca wyraża zgodę. Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu kosztów przechowywania i zdemontowania elementów lub/i odtworzenia nawierzchni w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
13. W razie niezwrócenia Przedmiotu Dzierżawy w terminie ustalonym zgodnie ust. 9, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 300 % Czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

§ 3 Czynsz

1. Dzierżawca za oddanie Przedmiotu dzierżawy do używania i pobierania pożytków do realizacji Celu Umowy od dnia wydania Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego Czynszu dzierżawnego, dalej zwanego **“Czynszem”**, na który składają się:
- a) stała część Czynszu, liczonego jako iloczyn liczby miejsc postojowych oraz stawki za dzierżawę jednego miejsca postojowego, która to stawka wynosi zł (słownie:) netto z 1 miejsce postojowe;
 - b) zmienna część Czynszu, wynosząca ...% przychodów netto uzyskanych z tytułu obsługi Parkingu w danym miesiącu, którego dotyczy rozliczenie.
2. Wysokość Czynszu zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT).
3. Do przychodów z obsługi parkingu, stanowiących podstawę ustalenia zmiennej części Czynszu wlicza się:
- a) przychody z tytułu opłat za bilety parkingowe,
 - b) przychody z uiszczonych opłat dodatkowych,
 - c) przychody z ewentualnych opłat zryczałtowanych, opłat abonamentowych,
 - d) przychody z innych opłat, uzyskiwanych przez Dzierżawcę w związku z obsługą Parkingu,
 - e) przychody na podstawie wystawianych faktur za miejsca parkingowe.
4. Należna Wydierżawiającemu za dany miesiąc kwota zmiennej części Czynszu ustalona zostanie na podstawie przedłożonego przez Dzierżawcę miesięcznego zestawienia przychodów wraz z raportami fiskalnymi oraz innymi dokumentami finansowymi, dokumentującymi przychody uzyskane tytułem obsługi Parkingu w danym miesiącu.

Rozliczenie to musi zostać doręczone Wydzierżawiającemu drogą elektroniczną na adres e-mail nie później niż do 5 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy rozliczenie. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do przedłożenia Wydzierżawiającemu rejestru VAT JPK_VAT za miesiąc poprzedni, potwierdzającego prawidłowość wykazanych przychodów.

5. Zapłata Czynszu następować będzie w miesięcznych okresach rozliczeniowych, z dołu, po zakończeniu danego miesiąca rozliczeniowego. Zapłata Czynszu wskazanego w ust. 1 nastąpi przelewem bankowym w terminie wskazanym na fakturze VAT, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze.
6. Czynsz nie będzie obejmować opłat za media dostarczane do Przedmiotu dzierżawy. Od dnia wydania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosić będzie koszty związane z dostawą, zużyciem i korzystaniem z mediów przez Najemcę, tj. energii elektrycznej zgodnie z faktycznym zużyciem, dalej zwane „**Oplatami za Media**”. Wydzierżawiający z tytułu korzystania przez Dzierżawcę z dostaw mediów takich jak energii elektrycznej na rzecz Dzierżawcy fakturę VAT zawierającą wysokość Opłat za Media obliczone zgodnie ze wskazaniem licznika energii elektrycznej, płatnych miesięcznie w terminie 14 (czternastu) dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w fakturze VAT.
7. Obowiązek zapłaty Czynszu oraz Opłaty za media powstanie z dniem wydania Przedmiotu dzierżawy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy. Czynsz oraz Opłaty za Media za niepełny miesiąc dzierżawy zostaną obliczone proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy w niepełnym miesiącu.
8. Faktura będzie wystawiana i udostępniana za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), chyba że przepisy ustawy o podatku od towarów i usług dopuszczają lub wymagają jej wystawienia poza KSeF, w szczególności w przypadku awarii lub niedostępności KSeF. W przypadku wystawienia faktury poza KSeF, Wydzierżawiający prześle fakturę w formie elektronicznej na adres e-mail Dzierżawcy
9. Za dzień doręczenia faktury Dzierżawcy uznaje się dzień jej otrzymania w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, w przypadku faktury ustrukturyzowanej będzie to zatem dzień przydzielenia jej indywidualnego numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF.
10. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
11. Wszelkie koszty związane z obsługą Parkingu, w tym w szczególności zamontowanie elementów niezbędnych do uruchomienia Systemu parkingowego, obsługą, serwisem systemu parkowania zarówno zainstalowanego przez Dzierżawcę jak istniejącego Systemu parkowania Wydzierżawiającego, koszty zapewnienia materiałów eksploatacyjnych, uzyskania wszelkich licencji, koszty operacyjne związane z obsługą systemów parkingowych oraz innych niewymienionych opłat, a niezbędne do obsługi Parkingu, obciążają Dzierżawcę.
12. Wysokość stałej części Czynszu opisanej w ust. 1 lit. a będzie waloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Stała część Czynszu będzie waloryzowany co roku, raz w roku na dzień 1 kwietnia. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2027 roku. W przypadku obniżenia w danym roku wskaźnika, o którym mowa, wysokość stałej części Czynszu o których mowa w ust. 1 lit. a nie ulegnie obniżeniu i obowiązywać będzie w wysokości stałej części Czynszu określonego za ostatni rok, w którym wskaźnik ten był dodatni.

§ 4

Oświadczenia, prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) jego sytuacja finansowa i prawna pozwoli mu wywiązywać się w sposób prawidłowy i terminowy ze zobowiązań zaciągniętych względem Wydzierżawiającego w niniejszej Umowie,
 - b) w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne, upadłościowe, egzekucyjne, zabezpieczające ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań i nie ma podstaw do ich wszczęcia, a nadto nie zachodzą inne okoliczności mogące mieć wpływ na dokonanie niniejszej czynności i nie jest wpisany do Krajowego Rejestru Zadłużonych,
 - c) zawiera niniejszą Umowę w celu bezpośrednio związanym ze swoją działalnością zawodową lub gospodarczą,
 - d) dokonał wizji lokalnej Parkingu oraz zapoznał się z danymi zawartymi w księdze wieczystej Nieruchomości w celu zweryfikowania parametrów Parkingu oraz jego przydatności dla Celu Umowy,

- e) zapoznał się z systemem parkingowym zainstalowanym na terenie Parkingu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
- a) korzystania z Parkingu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) zarządzania Parkingiem i kompleksowej obsługi Parkingu w okresie obowiązywania Umowy,
 - c) zainstalowania na własny koszt, elementów niezbędnych do uruchomienia Systemu parkingowego zgodnie z wytycznymi Wydierżawiającego przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony System parkingowy,,
 - d) wykonania czytelnego oznakowania Parkingu, w tym wjazdów i wyjazdów,
 - e) oznakowania miejsc parkingowych oraz ustawienia tablic informacyjnych,
 - f) opracowania Regulaminu korzystania z Parkingu oraz propozycji wysokości opłat za korzystanie z Parkingu, przy uwzględnieniu bezpłatnego czasu postoju, liczonego od chwili wjazdu na Parking do chwili opuszczenia go, a następnie po ich zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego podania warunków użytkowania Parkingu do publicznej wiadomości, w tym informacji o bezpłatnym czasie postoju,
 - g) zorganizowania ruchu wewnętrznego pojazdów zgodnie z obowiązującymi zasadami bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - h) opracowania zasad pobierania opłat za korzystanie z Parkingu, w tym sposobu ich poboru oraz propozycji stawek opłat,
 - i) zapewnienia we własnym zakresie materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do obsługi systemu parkingowego, w tym w szczególności rolek do kas fiskalnych, biletów parkingowych, kart abonamentowych oraz innych materiałów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu,
 - j) dokonywania wszelkich napraw, w tym usuwania awarii, Systemu parkingowego przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony System parkingowy,
 - k) serwisu Systemu parkingowego Wydierżawiającego, wykonanego przez podmiot posiadający stosowne kwalifikacje przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony System parkingowy,
 - l) pisemnego informowania Wydierżawiającego w terminie 30 dni o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach,
 - m) przestrzegania wszelkich właściwych przepisów oraz prawnie wiążących wymogów organów administracji publicznej, w tym zachowania przepisów bezpieczeństwa, sanitarno-higienicznych, ochrony przeciwpożarowej itp.;
 - n) zaniechania działania oraz zapobiegania, w rozsądnym zakresie, działaniu innych osób, które mogłyby spowodować szkodę w Przedmiocie Dzierżawy,
 - o) używania Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - p) utrzymywania Parkingu w stanie technicznym zapewniającym ich bezpieczne użytkowanie, w tym do dokonywania regularnych przeglądów, konserwacji i niezbędnych napraw.
3. Dzierżawca wykona w całości czynności związane z wyposażeniem i montażem urządzeń niezbędnych do uruchomienia Systemu parkingowego, a ponadto zapewni kompetentne kierownictwo i pracowników w zakresie niezbędnym do prawidłowego pod względem jakościowym i terminowym uruchomieniem kompletnego Systemu parkingowego.
4. Strony oświadczają, że działają we współpracy i za porozumieniem w celu wypracowania koncepcji funkcjonowania Parkingu.
5. Dzierżawca zapewni nadzór nad pracownikami oraz innymi osobami działającymi na jego rzecz, przebywającymi na terenie Parkingu. Dzierżawca poinformuje Wydierżawiającego o osobie sprawującej nadzór nad realizacją prac oraz o osobie odpowiedzialnej za koordynację dostaw i montażu. Zapewnienie nadzoru oraz koordynacja dostaw i montażu należą do obowiązków Dzierżawcy.
6. Dzierżawca bezwzględnie podporządkuje się panującym na terenie regułom bezpieczeństwa oraz dostosuje się do poleceń osób zarządzających Nieruchomością.
7. Dzierżawca zapewni uprzątnięcie terenu prac polegające na wywiezieniu na własny koszt wszelkich odpadów po wykonanych pracach.

8. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć szkody w Nieruchomości Wydierżawiającego powstałe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, które mogą wynikać z powstania uszkodzeń wskutek działań Dzierżawcy.
9. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) umieści oznaczenia tak, aby w sposób widoczny i zrozumiały poinformować użytkowników o przeznaczeniu Parkingu i oferowanej usłudze przed udostępnieniem Parkingu użytkownikom,
 - b) zabezpieczy elementy Systemu parkingowego przed przypadkowym najechaniem na nie pojazdem przed udostępnieniem Parkingu użytkownikom,
 - c) będzie podejmował działania mające na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania elementów parkowania, w tym wykonywanie serwisów i napraw, oraz utrzymanie ich estetycznego wyglądu.
10. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy Dzierżawca zapewnia serwis Systemu parkingowego nie rzadziej niż raz na kwartał.
11. Wszelkie koszty związane z naprawą Systemu parkingowego obciążają Dzierżawcę, w tym koszty dojazdu Dzierżawcy, koszty przewozu uszkodzonego lub wadliwego Systemu oraz koszty dostarczenia Systemu bez wad.
12. W przypadku stwierdzenia wad w Systemie parkingowym, Dzierżawca ma 24 godziny na ich usunięcie, licząc od momentu otrzymania zgłoszenia wady lub wykrycia wady przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony System parkingowy. Przez wadę Strony rozumieją nieprawidłowość w działaniu Systemu parkingowego, która powoduje ograniczenie funkcjonalności systemu, utrudnia jego prawidłowe użytkowanie lub prowadzi do błędnego działania wybranych funkcji, jednak nie uniemożliwia korzystania z Systemu parkingowego jako całości.
13. W przypadku stwierdzenia awarii w Systemie parkingowym, Dzierżawca ma 4 godziny na jej usunięcie od otrzymania zgłoszenia lub wykrycia awarii przy udziale podmiotu wskazanego przez Wydierżawiającego, który udziela gwarancji na dostarczony System parkingowy. Przez awarię Strony rozumieją nieprawidłowość w działaniu Systemu parkingowego skutkującą całkowitym lub częściowym brakiem możliwości korzystania z Systemu parkingowego lub jego kluczowych funkcjonalności, a w szczególności brak możliwości realizacji procesu parkowania, poboru opłat, wjazdu lub wyjazdu pojazdów albo brak dostępu do systemu zarządzania Parkingiem.
14. Wydierżawiający oświadcza, że Parking oraz System Parkingowy jest objęty gwarancją. Wydierżawiający udostępni na każde żądanie Dzierżawcy niezbędne dokumenty. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać serwis oraz naprawy, o których mowa w ust. 10 i 12-13 w taki sposób, aby Wydierżawiający nie utracił gwarancji.
15. Dzierżawca nie może wprowadzać zmiany i ulepszenia w Przedmiocie dzierżawy, poza wskazanymi w niniejszej Umowie, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
16. Dzierżawca nie może wynająć, dokonać poddzierżawy dzierżawionej części Parkingu bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.

§ 5

Oświadczenia, prawa i obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oświadcza, że Parking, o którym mowa w § 1 ust. 1, jest wpisany do rejestru zabytków. Wobec powyższego przed montażem wszelkich elementów niezbędnych do uruchomienia Systemu parkingowego, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę konserwatora zabytków.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się:
 - a) udostępnić lub przekazać Dzierżawcy niezbędne do właściwej obsługi Przedmiotu dzierżawy dokumenty będące w posiadaniu Wydierżawiającego,
 - b) współdziałać z Dzierżawcą,
 - c) doprowadzić prąd do miejsca instalacji elementów niezbędnych do uruchomienia Systemu parkingowego;
 - d) przeprowadzić ewentualne prace budowlane konieczne do realizacji Przedmiotu dzierżawy takie jak wykonanie przewiertów, przecisków pod nawierzchnią, przepustów itp. (jeśli konieczne),
3. Wydierżawiający od dnia zawarcia niniejszej Umowy oraz przez cały okres jej obowiązywania zapewni Dzierżawcy odpowiedni dostęp do Parkingu, aby umożliwić Dzierżawcy w szczególności:
 - a) stworzenie bezpiecznych warunków do publicznego korzystania z Parkingu przez posiadaczy pojazdów tzn. użytkowników na potrzeby świadczenia usługi parkowania pojazdów,

- b) przeprowadzanie serwisów i napraw Systemu parkingowego.
4. Wyzdierżawiający na każdym etapie obsługi Parkingu jest uprawniony do zgłaszania Dzierżawcy swoich uwag i zastrzeżeń co do sposobu obsługi i zarządzania Parkingiem.
 5. Przed udostępnieniem Parkingu do korzystania, Dzierżawca zobowiązuje się w uzgodnieniu z Wyzdierżawiającym przygotować regulamin korzystania z Parkingu.
 6. Wyzdierżawiający lub osoba przez niego upoważniona ma prawo kontroli w każdym czasie Przedmiotu Dzierżawy w zakresie przestrzegania warunków niniejszej Umowy.
 7. Wyzdierżawiający jest uprawniony do żądania udzielenia mu wszelkich informacji oraz przekazania mu dokumentów na temat wykonywania jakichkolwiek prac.

§ 6

Odpowiedzialność

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności na Parkingu. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z niespełnieniem obowiązków wskazanych w § 4.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia powstałe na Parkingu, które mogłyby być podstawą do roszczeń odszkodowawczych osób trzecich od dnia wydania Parkingu do dnia zwrotu Parkingu Wyzdierżawiającemu.
3. Strony są zobowiązane niezwłocznie podjąć odpowiednie środki w ramach zakresu obowiązków wynikających z Umowy, które będą konieczne w celu zapobieżenia szkodom lub ograniczenia zakresu szkód na Parkingu. Ponadto, Dzierżawca i Wyzdierżawiający będą zobowiązani bezzwłocznie powiadomić drugą Stronę o wystąpieniu takiej szkody lub zdarzenia bądź też ryzyku ich wystąpienia.
4. W przypadku wytoczenia sprawy przeciwko Wyzdierżawiającemu, Dzierżawca przystąpi w charakterze interwenienta ubocznego do Wyzdierżawiającego i poniesie koszty postępowania pokryje należność główna wraz z odsetkami i zwróci Wyzdierżawiającemu koszty obsługi prawnej postępowania.
5. Szkody w powstałe Systemie parkingowym spowodowane przez osoby trzecie Dzierżawca usunie na własny koszt niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 21 dni od dnia powstania szkody.
6. Jeżeli Dzierżawca przy obsłudze Parkingu będzie posługiwał się osobami trzecimi, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność ze szkody wyrządzone przez te osoby Wyzdierżawiającemu lub osobom trzecim, jak za własne działania lub zaniechania.
7. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w przypadku, gdy przyczyną będzie siła wyższa, co nie zwalnia go z wykazania, że przyczyną takiego niewykonania lub nienależytego wykonania była istotnie siła wyższa. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenie bądź połączenie zdarzeń lub okoliczności, niezależnych od Stron, które zasadniczo utrudniają lub uniemożliwiają wykonywanie zobowiązań Stron wynikających z Umowy, a których Strony nie mogły przewidzieć ani im zapobiec lub przezwyciężyć poprzez działanie z dochowaniem należytej staranności, bądź też niemożliwe do uniknięcia mimo możliwości ich przewidzenia, w szczególności: klęski żywiołowe, katastrofy, strajki, zamieszki, embarga, epidemie, pandemie, stany wyjątkowe określone w konstytucji RP, itp.
8. W przypadku zaistnienia siły wyższej Strona zobowiązany jest poinformować drugą Stronę na piśmie o wystąpieniu siły wyższej oraz udokumentować ten fakt, ze wskazaniem przewidywanego czasu trwania przeszkody w realizacji wynikających z Umowy dzierżawy obowiązków z powodu działania siły wyższej.
9. Brak powiadomienia lub zwłoka w powiadomieniu drugiej Strony o wystąpieniu siły wyższej spowoduje, że Strona ta nie będzie mogła skutecznie powoływać się na siłę wyższą jako przyczynę zwolnienia z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy.
10. Strona Umowy, u której wyniknęły utrudnienia w wykonaniu Umowy na skutek działania siły wyższej, jest obowiązana do podjęcia wszelkich możliwych i prawem przewidzianych działań w celu zminimalizowania wpływu działania siły wyższej na wykonanie Umowy.
11. Dzierżawca jest zobowiązany posiadać aktualną i opłaconą polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody, które może wyrządzić przy wykonywaniu niniejszej Umowy na kwotę ubezpieczenia nie niższą niż 200 000,00 złotych i utrzymywać polisę przez cały okres niniejszej Umowy.
12. W przypadku wygaśnięcia polisy podczas trwania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się przedłużyć o ten sam okres obowiązywanie polisy lub zawrzeć kolejną umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim wskutek działalności, którą Dzierżawca będzie wykonywał na terenie Parkingu o tej samej

sumie gwarancyjnej co wskazanej w ust. 11 i przedstawić ją Wydzierżawiającemu w ciągu 7 dni od jej przedłużenia lub zawarcia nowej umowy ubezpieczenia. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku przez Dzierżawcy, Wydzierżawiający będzie miał prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia na powyższych warunkach na rzecz i koszt Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym drogą elektroniczną na adres e-mail. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia pisemnego wezwania.

13. Dzierżawca na wezwanie Wydzierżawiającego, jest zobowiązany przedstawić polisę ubezpieczeniową lub odpowiednie zaświadczenie potwierdzające wykup polisy i płatność składek ubezpieczeniowych.

§ 7

Uprawnienia Wydzierżawiającego do korzystania z Parkingu

1. Niezależnie od uprawnień Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający zachowuje przez cały okres jej obowiązywania prawo do korzystania z Parkingu na potrzeby własnej działalności oraz działalności prowadzonej na terenie Nieruchomości.
2. Wydzierżawiający jest uprawniony do czasowego wyłączenia z użytkowania całości lub części Parkingu na potrzeby organizowanych wydarzeń, przedsięwzięć, remontów, dostaw, działań służb lub innych uzasadnionych potrzeb związanych z funkcjonowaniem Nieruchomości.
3. O planowanym wyłączeniu, o którym mowa w ust. 2, Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem drogą elektroniczną na adres e-mail Dzierżawcy, chyba że wyłączenie wynika z sytuacji nagłej lub nieprzewidzianej, w szczególności awarii, zagrożenia bezpieczeństwa, polecenia właściwych organów lub konieczności zapewnienia ciągłości funkcjonowania Nieruchomości wówczas zawiadomienie może nastąpić w każdym czasie.
4. W okresie wyłączenia całości lub części Parkingu Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy z Wydzierżawiającym, w szczególności poprzez odpowiednie przeprogramowanie systemu parkingowego, wyłączenie poboru opłat w zakresie wskazanym przez Wydzierżawiającego, zmianę organizacji ruchu oraz zapewnienie obsługi technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania Parkingu.
5. Jeżeli wyłączenie z użytkowania obejmie więcej niż 50% miejsc postojowych i będzie trwało dłużej niż przez jedną dobę, część zmienna Czynszu należna za okres wyłączenia ulega obniżeniu o 5% za każdy dzień, przy czym nie wpływa to na wysokość części stałej Czynszu. Wyłączenie krótsze lub obejmujące mniejszą liczbę miejsc nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń Dzierżawcy.
6. Korzystanie przez Wydzierżawiającego z uprawnień określonych w niniejszym paragrafie nie stanowi nienależytego wykonywania Umowy przez Wydzierżawiającego, nie uprawnia Dzierżawcy do dochodzenia odszkodowania, utraconych korzyści ani podwyższenia czynszu, z wyjątkiem rozliczeń wyraźnie przewidzianych w niniejszej Umowie.

§ 8

Dane osobowe i zachowanie poufności

1. Każda ze Stron potwierdza, że jest administratorem danych osobowych osób uprawnionych do reprezentowania drugiej Strony oraz pracowników drugiej Strony, podanych w związku z podpisaniem i wykonywaniem niniejszej Umowy.
2. Strona jest zobowiązana do przekazania informacji dotyczących przetwarzania danych osobowych (klauzula informacyjna), określonych w Załączniku nr 4 i 5 osobom reprezentującym i pracownikom Strony, których dane zostały przekazane drugiej Stronie.
3. Strony Umowy zobowiązują się do zachowania w poufności wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony i stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. z 2026 r., poz. 85), w których posiadanie weszły w związku z realizacją przedmiotowej Umowy za wyjątkiem informacji, które:
 - a) były publicznie znane w dniu ich przekazania drugiej Stronie,
 - b) stały się publicznie znane z przyczyn niezależnych od drugiej Strony, już po ich przekazaniu drugiej Stronie,
 - c) znajdowały się w posiadaniu drugiej Strony przed zawarciem niniejszej Umowy i nie były objęte obowiązkiem zachowania poufności w dniu ich przekazania,

- d) zostały uzyskane przez Stronę z innych źródeł niż od drugiej Strony,
 - e) wymagają ujawnienia ze względu na obowiązujące przepisy, orzeczenie sądowe lub decyzję administracyjną a druga Strona została poinformowana o takim orzeczeniu lub decyzji,
 - f) wymagają ujawnienia w celu prawidłowej realizacji postanowień niniejszej Umowy.
4. Strony Umowy zobowiązują się do bezwzględnego zachowania poufności danych osobowych, do których będą miały dostęp w trakcie realizacji niniejszej Umowy zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1781) oraz zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1).
 5. Strony zobowiązane są do zapewnienia takich warunków przetwarzania danych, aby uniemożliwić dostęp do wykorzystywania informacji osobom nieupoważnionym w czasie realizacji niniejszej Umowy i po jej wygaśnięciu.
 6. Strony zobowiązane są do zapoznania swoich pracowników z zasadami zachowania poufności informacji, o których mowa w niniejszej Umowie.
 7. Strony zobowiązane są do niezwłocznego informowania drugiej Strony o każdym przypadku naruszenia ochrony danych udostępnionych przez nie w trakcie realizacji niniejszej Umowy.
 8. W przypadku wątpliwości związanych z przetwarzaniem danych osobowych każda osoba może zwrócić się do danej Strony z prośbą o udzielenie informacji. Niezależnie od powyższego, każdemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 9. Strona jest zobowiązana do przekazania informacji, o których mowa w ust. 1-6 powyżej, osobom reprezentującym i pracownikom Strony, których dane zostały przekazane drugiej Stronie.

§ 9

Kary umowne

1. Wyzierzawiający jest uprawniony do nałożenia na Dzierżawcę kary umownej w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie w uruchomieniu Systemu parkingowego w wysokości 500 złotych za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu wskazanego w § 2 ust. 1 lit. b),
 - b) za brak przedłożenia wszystkich dokumentów niezbędnych do ustalenia części zmiennej Czynszu w terminie wskazanym w § 3 ust. 4 i/lub rejestru VAT JPK_VAT za miesiąc poprzedni w wysokości 10.000 złotych za każdy miesiąc rozliczeniowy, w którym dokumenty nie zostały przedłożone w terminie,
 - c) za opóźnienie w usunięciu wad lub awarii Systemu parkingowego w wysokości 200 złotych za każdą godzinę opóźnienia względem terminów wskazanych w § 4 ust. 12-13;
 - d) za działania lub zaniechania Dzierżawcy, które spowodowały utratę gwarancji na Parking lub System parkingowy w wysokości 100.000 złotych,
 - e) za brak posiadania polisy, o której mowa w § 6 ust. 11, w okresie obowiązywania niniejszej umowy w wysokości 500 złotych za każdy dzień braku jej posiadania,
2. Zastrzeżone kary umowne nie wyłączają uprawnień Wyzierzawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych.
3. Zapłata kary umownej następuje w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do zapłaty.
4. Złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy nie pozbawia uprawnienia do żądania zapłaty sum pieniężnych tytułem kar umownych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez drugą Stronę.

§ 10

Zabezpieczenie

1. W celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, w terminie 7 dni od daty jej zawarcia, ale nie później niż przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca wpłaci na rzecz Wyzierzawiającego kaucję o wysokości trzymiesięcznej części stałej Czynszu netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 lit. a) powiększonego o podatek VAT, na rachunek bankowy Wyzierzawiającego: 58 1020 3352 0000 1102 0011 0445.

2. W przypadku zabezpieczenia Umowy za pomocą kaucji, Wydierżawiający będzie uprawniony do potrącenia z kaucji, przy czym Wydierżawiający zobowiązany jest uzasadnić wysokość i podstawę potrącenia.
3. Wydierżawiający będzie uprawniony do potrącenia z kaucji w przypadku:
 - a) zaległości (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych) należnych od Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego na podstawie niniejszej Umowy lub,
 - b) jeśli podnoszone będą jakiegokolwiek zasadne i udokumentowane roszczenia, w szczególności udokumentowane w postaci prawomocnego wyroku sądowego lub innego ostatecznego rozstrzygnięcia organu państwowego przeciwko Wydierżawiającego za które winę ponosi Dzierżawca lub,
 - c) jeśli wystąpią szkody po stronie Wydierżawiającego lub w nieruchomości wskutek naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z jego obowiązków wynikających z Umowy,
 - d) innych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy w związku z opuszczeniem Przedmiotu dzierżawy.
4. Wydierżawiający będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia po bezskutecznym upływie 7-dniowego okresu wyznaczonego Dzierżawcy do dokonania płatności.
5. Jeśli kwota kaucji zostanie potrącona w sposób określony w ust. 3 powyżej, Dzierżawca uzupełni ją do pierwotnej wysokości w terminie 7 dni od otrzymania przez Dzierżawcę powiadomienia od Wydierżawiającego.
6. Kaucja podlega rozliczeniu po zakończeniu stosunku dzierżawy, w terminie 30 dni od dnia opróżnienia Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego przenieść swoich praw i obowiązków na osobę trzecią.
2. Strony wskazują poniższe osoby jako upoważnione do bieżącego kontaktu w sprawach związanych z niniejszą Umową:
 - a) ze strony Wydierżawiającego tel. e-mail
 - b) ze strony Dzierżawcy tel. e-mail
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W kwestiach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory, wynikłe na gruncie niniejszej Umowy, Strony będą się starały załatwić polubownie, a w przypadku niemożności dojścia do porozumienia, sporną kwestię strony skierują do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Strony oświadczają, że jeżeli którekolwiek postanowienie Umowy okazałoby się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowienia dotkniętego nieważnością Strony nie zawarłyby Umowy. Nieważne postanowienia zastąpione zostaną obowiązującymi przepisami prawa lub w przypadku ich braku innymi, ważnymi postanowieniami umownymi, tak aby odzwierciedlone zostały pierwotne intencje Stron Umowy. Strony dołożą starań w celu wynegocjowania nowych postanowień w terminie 14 dni od dnia powzięcia przez nie wiadomości o zaistnieniu nieważności.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. / Umowę sporządzono w formie elektronicznej podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
8. Umowa zostaje zawarta i wchodzi w życie z chwilą złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron (w przypadku umowy podpisanej elektronicznie).

Załączniki:

- Nr 1** Wydruk aktualnej księgi wieczystej
- Nr 2** Opis systemu parkingowego Wydierżawiającego
- Nr 3** Plan sytuacyjny Parkingu
- Nr 4** Klauzula informacyjna Wydierżawiającego
- Nr 5** Klauzula informacyjna Dzierżawcy

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: