

UMOWA DZIERŻAWY
nr ZZM.GK.72248 –/2018
z dnia2018 roku w Poznaniu pomiędzy :

Miastem Poznań reprezentowanym przez Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej – Tomasza Lisieckiego, ul. Strzegomska 3, 60 – 194 Poznań, NIP 209-00-01-440, REGON 631257822
zwanym dalej „Wydzierżawiającym

a

.....

.....

.....

NIP: Regon:

reprezentowana przez

tel.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o treści następującej:

§ 1

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części nieruchomości położonej w parku Cytadela w Poznaniu oznaczonej geodezyjne: obręb Poznań, ark. 01, dz. 1/14 cz. o łącznej powierzchni 2351,98 m² w skład której wchodzi:
 - a) budynek socjalno- biurowo-garażowy o powierzchni 243,98 m²,
 - b) budynek garażowo – magazynowy do adaptacji o powierzchni 420,00 m²,
 - c) teren przyległy, droga dojazdowa, plac manewrowy o powierzchni 1688 m².
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest upoważniony do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości w imieniu i na rzecz Miasta Poznań.
3. Wydierżawiający niniejszym oddaje Dzierżawcy powyższą nieruchomość w dzierżawę. Dzierżawca będzie używać nieruchomość w celu prowadzenia usług o charakterze ogrodnictwem.
4. Nieruchomość zostanie przekazana Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **01.01.2019 r. do dnia 31.12.2021 r.**

§ 3

CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy terenu, o którym mowa w §1 ust. 1 Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu **miesięczny czynsz dzierżawny** za całą wydierżawioną nieruchomość, o

której mowa w §1 ust. 1 umowy w kwocie zł netto (słownie:) **plus należny podatek VAT wg obowiązujących stawek.**

2. Należny czynsz dzierżawny Dzierżawca płacić będzie **do dnia 15 każdego miesiąca dzierżawy** na rachunek Wydierżawiającego:

PKO BP

84 1020 4027 0000 1102 1262 7396

3. Za zwłokę w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić Wydierżawiającemu **kaucję gwarancyjną w wysokości kwoty odpowiadającej sumie trzech miesięcznych czynszów dzierżawnych brutto** na poczet zabezpieczenia terminowego regulowania czynszu. Kaucję gwarancyjną Dzierżawca wpłaci w terminie 5 dni od podpisania umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr:

PKO BP

56 1020 4027 0000 1702 1262 7412

6. Kaucja, o której mowa w ust. 5 podlega zaliczeniu w całości lub w części na poczet zaległości czynszowych lub na poczet zabezpieczenia przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, o którym mowa w § 6. Po zaspokojeniu należności Wydierżawiającego z tytułu czynszu jak również w sytuacji wygaśnięcia umowy oraz po przywróceniu przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, kaucja lub jej część zostanie zwrócona w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy na rachunek wskazany przez Dzierżawcę na piśmie.
7. Waloryzacja czynszu naliczana będzie narastająco w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok na podstawie faktury wystawionej przez Oddział Finansowo – Księgowy Wydierżawiającego i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.

§ 4

OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy spokojne posiadanie przedmiotu dzierżawy na czas trwania umowy.
2. Wydierżawiający ma każdorazowo prawo kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy, celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli.

§ 5

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) używać nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) przestrzegać w toku zagospodarowywania i używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego a w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciw pożarowego,
 - 3) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z posiadaniem nieruchomości, wszelkich opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości,
 - 4) pokrywać wszelkie koszty świadczeń dodatkowych związanych z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, w tym w szczególności kosztów zużywanej energii elektrycznej, wody, gazu, użytkowaniem monitoringu, usuwania śmieci i odprowadzania ścieków oraz do uiszczania opłat za używane przez niego linie telefoniczne. Dzierżawca dokonywał będzie wszelkiej płatności za wykorzystywane media, bezpośrednio u dostawców, na zasadach określonych w zawartych z nimi umowach,
 - 5) utrzymywać budynki i budowle w należytym, niepogorszonym stanie technicznym, użytkowym i higieniczno - sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Dzierżawca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku budynków i budowli oraz ich otoczenie,
 - 6) zachowywać porządek w budynkach i budowlach jaki i na pozostałym terenie o którym mowa w §1 ust. 1 umowy i przestrzegania zasad współżycia społecznego,
 - 7) przeprowadzać na własny koszt drobnych napraw i usuwania usterek,
 - 8) do niezwłocznego powiadomienia Wyzierżawiającego o awariach powstałych w na dzierżawionej nieruchomości z przyczyn od niego niezależnych,
 - 9) nie dokonywać żadnych zmian naruszających konstrukcję budowlaną, przeróbek, ulepszeń i renowacji budynków i budowli bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - 10) ponosić pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na dzierżawionej nieruchomości lub jego wyposażeniu powstałe w wyniku działania, zaniechania działania lub zaniechania osób używających tą nieruchomość,
 - 11) na własny koszt ubezpieczyć wszelkie nakłady poniesione na dzierżawionej nieruchomości,
 - 12) zapewnić zabezpieczenie przeciwpożarowe nieruchomości we współpracy z właściwymi służbami,
 - 13) przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
 - 14) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wyzierżawiającego,
 - 15) dbać o zieleni, utrzymywać nieruchomość oraz jej najbliższe otoczenie w porządku i czystości w szczególności:

- posiadać pojemnik do gromadzenia nieczystości oraz utrzymania go w odpowiednim stanie sanitarno – porządkowym,
 - zamiatać, zbierać, gromadzić, sortować i usuwać nieczystości na koszt własny,
 - oczyszczać ze śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń teren dzierżawiony i jego otoczenie, usuwania śliskości w sposób wymagany przepisami,
 - zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska śniegowo - lodowe, brył, nawisów lodowych i śniegowych, pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, także mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących na ciągach pieszych i jezdnych przebiegających bezpośrednio przy budynku,
 - usuwać z terenu dzierżawionego na bieżąco odpady zielone,
- 16) użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
 - 17) zabezpieczyć nieruchomość przed włamaniami,
 - 18) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy niezwłocznie wydać nieruchomość Wydierżawiającemu,
 - 19) po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym, w jakim powinna się ona znajdować przy założeniu zgodnego z umową wykonywania dzierżawy,
2. Za wszelkie szkody, w szczególności szkody z odpowiedzialności cywilnej oraz od nieszczęśliwych wypadków, które powstaną na przedmiotowej nieruchomości w czasie wykonywania dzierżawy ponosi odpowiedzialność Dzierżawca.
 3. Dzierżawca ponadto zobowiązany będzie do wykonania w przedmiocie dzierżawy, na własny koszt i ryzyko, prac remontowo-adaptacyjno-budowlanych oraz mających na celu ulepszenie przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. Nakłady remontowo-adaptacyjno-budowlane i ulepszenia, o których mowa wyżej stają się własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawca nie będzie dochodził zwrotu wartości poniesionych nakładów w trakcie trwania dzierżawy, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku dzierżawy i rzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania prac remontowo-adaptacyjno-budowlanych zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia, po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zgód i pozwoleń.
 4. Ewentualna zmiana przeznaczenia budynków następuje na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy; zmiana przeznaczenia oraz prace remontowo-adaptacyjno-budowlane z tym związane wymagają uprzedniego zgłoszenia w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa.

5. W przypadku budynków zabytkowych lub leżących w strefie ochrony konserwatorskiej, w przypadku niektórych prac remontowych czy montażu reklamy, wymagane będzie uzgodnienie projektu z Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania i uzyskanie akceptacji projektu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków Urzędu Miasta Poznania.
6. Przewiduje się możliwość rozwiązania umowy dzierżawy w sytuacji braku uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na remont przedmiotowego obiektu budowlanego.
7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie wydać nieruchomość Wydzierżawiającemu.

§ 6

ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI

1. **Wszelkie prace prowadzone na dzierżawionej nieruchomości wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.**
2. Uzyskanie wszelkich zezwoleń i dokonanie stosownych uzgodnień dotyczących zagospodarowania nieruchomości i prowadzenia na niej działalności gospodarczej obciąża Dzierżawcę.
3. **Dzierżawca zrzeka się roszczeń o zwrot wszelkich nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości.**
4. W przypadku naruszenia §5 ust. 1 pkt. 5) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawy oraz przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego na koszt własny.
5. O zakończeniu czynności wymienionych w ust. 4 Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego pisemnie.
6. W przypadku niewywiązania się z obowiązku przywrócenia do stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 6 ust. 4 w terminie do dnia zakończenia dzierżawy, kaucja o której mowa w § 3 ust. 5 umowy wpłacona przez Dzierżawcę podlega zaliczeniu na koszty jakie Wydzierżawiający poniesie na przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.
7. Z zastrzeżeniem ust. 6 Wydzierżawiający zwróci kaucję, o której mowa w § 3 ust. 5 na pisemny wniosek Dzierżawcy, po dokonaniu protokolarnego odbioru przedmiotu dzierżawy bez zastrzeżeń przez Wydzierżawiającego.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Oprócz przypadków przewidzianych w Kodeksie cywilnym Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia z zastrzeżeniem ust. 2, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za jeden pełny okres płatności;
 - 2) nie zapłaci kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 3 ust. 5 w terminie,
 - 3) korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub innymi normami prawnymi dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego,
 - 4) w sposób rażący dopuszcza się istotnych naruszeń innych postanowień niniejszej umowy; w tym w szczególności niespełnienia obowiązków określonych w §5 ust. 1 pkt. 5 i 6,
 - 5) oddaje przedmiot dzierżawy w poddzierżawę albo bezpłatne używanie osobom trzecim lub obciąża nieruchomość jakimikolwiek prawami osób trzecich bez zgody Wydzierżawiającego;
 - 6) Dzierżawca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub publicznemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z dzierżawionej nieruchomości uciążliwym,
 - 7) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie.
2. W przypadku stwierdzenia naruszeń, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 – 7 niniejszego paragrafu Wydzierżawiający uprzednio wezwie pisemnie Dzierżawcę do ich zaprzestania, wyznaczając Dzierżawcy do tego dwumiesięczny termin, liczony od daty doręczenia wezwania.
3. Oświadczenie woli Wydzierżawiającego w przedmiocie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia jak i wezwanie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, doręcza się w sposób, o którym mowa w § 8 ust 2 umowy. Rozwiązanie umowy następuje w dniu doręczenia.
4. **Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 2 miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości dla Wielkopolskiego Muzeum Niepodległości w Poznaniu.**
5. Strony uzgadniają, że w przypadku nie wydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu za ostatni miesiąc dzierżawy.
6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaże protokolarnie dzierżawioną nieruchomość w ustalonym przez strony terminie. W razie nie opuszczenia nieruchomości przez Dzierżawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy Wydzierżawiający może w okresie 7 dni wyznaczyć termin protokolarnego przejęcia nieruchomości.
7. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy na protokolarny odbiór strony zgodnie postanawiają, że Wydzierżawiający będzie mógł dokonać jednostronnego przejęcia i opróżnienia nieruchomości, a Dzierżawca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami dotyczącymi ich przejęcia.

8. Strony zgodnie ustalają, iż umowa ulega rozwiązaniu z dniem wygaśnięcia umowy nr z dnia dotyczącej konserwacji i utrzymania terenów zieleni - część nr

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres Strony określony w niniejszej umowie. Przesłanie pisma na adres Strony określony w niniejszej umowie ma skutek prawidłowego doręczenia.
3. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w Poznaniu.
5. Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.
6. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA