

UMOWA DZIERŻAWY
nr ZZM.GK.72248 –/2013

z dnia2013 roku w Poznaniu pomiędzy :

Zarządem Zieleni Miejskiej – Miasto Poznań, Poznań ul. Strzegomska 3, Regon 006210537 NIP 779-20-94-120, reprezentowanym przez:

Dyrektora Zarządu –Tomasza Lisieckiego
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 Jana Pawła II w Poznaniu przy ul. Dolna Wilda 2 (ozn. geodezyjne: obręb Wilda, ark. 09, dz.17/23 cz.) o łącznej powierzchni 322,60 m² w skład której wchodzi:
 - a) pawilon usługowy – 170,43 m²
 - b) teren przyległy – 65,10 m²
 - c) ogródek letni – 53,32 m²
 - d) miejsca postojowe – 33,75 m² ≈ 3 miejsca postojoweoznaczonej na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy kolorem zielonym, żółtym, niebieskim i czerwonym zwanej dalej „nieruchomością”, której właścicielem jest Miasto Poznań.
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 nieruchomości w celu prowadzenia usług gastronomicznych.
4. Nieruchomość zostanie przekazana Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **01.12.2013 r. do dnia 30.11.2028 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:

ING BANK ŚLĄSKI
09 050 1520 1000 0023 4950 8669

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 w terminie określonym w § 5 ust. 9 umowy **kaucję gwarancyjną w wysokości kwoty odpowiadającej sumie trzech miesięcznych czynszów dzierżawnych brutto** na poczet zabezpieczenia terminowego regulowania czynszu. Kaucję gwarancyjną należy wpłacić na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr:

ING BANK ŚLĄSKI
40 1050 1520 1000 0023 4950 8693

6. Kaucja, o której mowa w ust. 5 podlega zaliczeniu w całości lub w części na poczet zaległości czynszowych. Po zaspokojeniu należności Wydierżawiającego z tytułu czynszu jak również w sytuacji wygaśnięcia umowy, 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
O B O W I A Ż K I W Y D Z I E R Ż A W I A J Ą C E G O

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
O B O W I A Ż K I D Z I E R Ż A W C Y

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 użytkowaniem 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 należyтым, nie pogorszoným stanie technicznym, użytkowym i higieniczno - sanitarným 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 Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającego,
- 10) ponosić pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na dzierżawionej nieruchomości lub jego wyposażeniu powstałe w wyniku działania, zaniechania działania lub zaniedbania 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) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wdzierżawiającego,
- 14) dbać o zieleń, utrzymywać nieruchomość oraz jej najbliższe otoczenie w porządku i czystości w szczególności:
 - posiadania pojemnika do gromadzenia nieczystości oraz utrzymania go w odpowiednim stanie sanitarno – porządkowym,
 - zamiętania, zbieranie, gromadzenie i usuwanie nieczystości na koszt własny,
 - oczyszczania ze śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń teren dzierżawiony i jego otoczenie, usuwania śliskości w sposób wymagany przepisami,
 - zapewnienia, 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 bezpośrednie 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,
- 15) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy niezwłocznie wydać nieruchomość Wdzierżawiającemu,
- 16) po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszoným, 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 zgodnie z warunkami przetargu 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 Wdzierżawiającego. Nakłady remontowo-adaptacyjno-budowlane i ulepszenia, o których mowa wyżej staną się własnością Wdzierżawiającego, a Dzierżawca nie będzie dochodził zwrotu wartości poniesionych nakładów w trakcie trwania dzierżawy, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku dzierżawy i zrzeka 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 pawilonu 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. Na przedmiotowej nieruchomości do prawidłowego jej funkcjonowania Dzierżawca zobowiązany będzie, po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym, do wykonania na własny koszt następujących remontów:
 - naprawa dachu,
 - stolarka okienna i drzwi zewnętrzne,
 - odnowienie elewacji,
 - remont instalacji sanitarnej oraz sprawdzenie pozostałych instalacji, ich uszczelnienie przeprowadzenie naprawy w niezbędnym zakresie,
 - odnowienie ścian i sufitów,
 - pomalowanie krat,
 - zamontowanie pieca CO i CWU.
7. Przewiduje się możliwość rozwiązania umowy dzierżawy w sytuacji braku uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na remont lub zmianę przeznaczenia przedmiotowego pawilonu.
8. W związku z licznymi remontami w przedmiotowym pawilonie wymienionymi w ust. 6 i poniesionymi na nie wydatkami obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy spoczywa na Dzierżawcy od dnia 1 lipca 2014 r..
9. Wraz z czynszem dzierżawnym, o którym mowa w ust. 8 Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do dnia 15 lipca 2014 r. dokonać wpłaty kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 3 ust. 5 umowy
10. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy 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.**

§ 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, o którym mowa w § 5 ust. 9 umowy;
 - 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;
 - 5) oddaje przedmiot dzierżawy w poddzierżawę albo bezpłatne używanie osobom trzecim lub obciąża nieruchomość jakimikolwiek prawami osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego;
2. W przypadku stwierdzenia naruszeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Wydierżawiający uprzednio wezwie pisemnie Dzierżawcę do ich zaprzestania, wyznaczając Dzierżawcy do tego trzymiesięczny termin, liczony od daty doręczenia wezwania.
 3. Oświadczenie woli Wydierżawiającego 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. Strony uzgadniają, że w przypadku nie wydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu za ostatni miesiąc dzierżawy.
 5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaze protokolarnie dzierżawioną nieruchomość w ustalonym przez strony terminie. W razie nie opuszczenia nieruchomości przez Dzierżawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy Wydierżawiający może w okresie 7 dni wyznaczyć termin protokolarnego przejścia nieruchomości.
 6. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy na protokolarny odbiór strony zgodnie postanawiają, że Wydierżawiający będzie mógł dokonać jednostronnego przejścia i opróżnienia nieruchomości, a Dzierżawca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami dotyczącymi ich przejścia.

§ 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 Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.
6. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA