

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR IP. ....**

W dniu ..... pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez:

Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich – Katarzynę Bolimowską, ul. Wilczak 17, 61-623 Poznań, NIP 209-00-01-440, REGON 631257822,

zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

- ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... zarejestrowaną pod numerem ..... w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ....., Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego

NIP .....

reprezentowaną przez:

.....

/ ..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., NIP .....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą „

w drodze przetargu została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest trzyletnia dzierżawa nieruchomości położonej w Poznaniu, w pasie drogowym ul. Szamarzewskiego, obręb Jeżyce, ark.18 dz.: 83/1 cz., 83/7 cz., 83/17 cz., o łącznej powierzchni 717 m<sup>2</sup>.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą wymienionej w pkt 1 nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania oraz oddaje ją Dzierżawcy do używania.

**§ 2**

**Przedmiot dzierżawy**

1. Na terenie będącym przedmiotem dzierżawy znajduje się, stanowiąca własność Wydzierżawiającego nawierzchnia utwardzona wykonana z płyt żelbetowych prefabrykowanych ażurowych wraz z krawężnikami.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny parkingu opisanego w pkt 1 niniejszego paragrafu, który przyjmuje w dzierżawę i nie wnosi do niego żadnych uwag.

**§ 3**

**Podstawa prawna oraz okres trwania dzierżawy**

1. Wydzierżawiający, na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.), zobowiązuje się oddać wymienioną w paragrafie 1 niniejszej umowy nieruchomość w dzierżawę z prawem używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz, w wysokości określonej w paragrafie 4 niniejszej umowy i używać nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób i z zachowaniem standardów określonych niniejszą umową i jej załącznikami.
2. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat i będzie wykonywana **od dnia 01.11.2018 r. do 31.10.2021 r.**

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU

3. Przekazanie protokolarne nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu 31.10.2018 r.
4. Strony sporządzą protokół określający bieżący stan nieruchomości, jej zabudowę i wyposażenie.

**§ 4**

**Czynsz z tytułu dzierżawy**

1. Strony ustalają, iż miesięczny czynsz dzierżawny stanowić będzie sumę należności wynikającej z przeliczenia zaoferowanej w przetargu stawki netto za m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości oraz należności za podatek od nieruchomości.
2. Miesięczna należność wynikająca z zaoferowanej stawki za m<sup>2</sup> nieruchomości wynosi .....zł (netto+VAT) przy przyjęciu stawki netto ..... zł za m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni terenu dzierżawy.
3. Ustalony czynsz płatny będzie z góry, 7 dni od otrzymania faktury VAT, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: **PKO BP SA 39 1020 4027 0000 1502 1262 7040**.
5. Wysokość czynszu dzierżawy ulegnie zmianie w przypadku zmiany stawek podatku od nieruchomości.

**§ 5**

**Remonty i ulepszenia**

1. Dzierżawca w terminie 2 miesięcy, licząc od dnia wydania nieruchomości zobowiązuje się:
  - a. Oznakować na swój koszt miejsca postojowe oznakowaniem cienkowarstwowym farbą drogową w kolorze białym, posiadającą atest Instytutu Badawczego Dróg i Mostów w Warszawie, zgodnie z zatwierdzonym projektem organizacji ruchu, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy dzierżawy.
  - b. Oznakować na swój koszt 2 bezpłatne miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych legitymujących się Kartą Parkingową, które są wyłączone z czynszu dzierżawy.
2. Po zakończeniu prac określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu nastąpi ich protokolarny odbiór. Dzierżawca ma obowiązek zgłosić pisemnie gotowość do odbioru. Za termin wykonania ww. prac przyjmuje się datę zgłoszenia do odbioru. W przypadku wystąpienia prac wymagających dokonania poprawek Wydierżawiający wyznaczy termin dokonania poprawek.
3. W przypadku sporu dotyczącego sposobu lub jakości wykonanych prac, opisanych w punkcie 1 niniejszego paragrafu, Strony dopuszczają możliwość powołania rzeczoznawcy na koszt Dzierżawcy.
4. Wszelkie inne ulepszenia nieruchomości (nakłady) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Wszystkie prace remontowe i potencjalne prace modernizacyjne wykonywane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i innymi mającymi zastosowanie w tym zakresie. Dzierżawca w szczególności zobowiązany będzie do uzyskania stosownych zgód/lub decyzji administracyjnych w przypadku, gdy przepisy prawa tego wymagają.
6. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z terminu określonego w punkcie 1 niniejszego paragrafu, z przyczyn leżących po jego stronie, Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania natychmiastowego umowy oraz potrącenia z kaucji należności stanowiącej wysokość dwóch miesięcznych czynszów.
7. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację parkingu.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów, podatków i innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości,
9. Wydierżawiający na wniosek Dzierżawcy będzie mógł wyznaczyć późniejszy termin zakończenia prac remontowych, wtedy warunki określone w § 5 pkt 6 stosuje się odpowiednio.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU

**§ 6**

**Realizacja dzierżawy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia parkingu w sposób i na poziomie technicznym określonym niniejszą umową oraz Specyfikacją Warunków Przetargu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić parking samochodowy o charakterze płatnych strzeżonych miejsc postojowych co najmniej w godzinach od 6:00 do 18:00 we wszystkie dni tygodnia, z wyłączeniem parkowania samochodów ciężarowych, których masa przekracza 3,5 tony, a także przyczep i lawet samochodowych.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania ładu i porządku na terenie będącym przedmiotem dzierżawy, a w szczególności do sprzątnięcia nieruchomości, usuwania liści i opadów atmosferycznych, także odśnieżania i uszorstniania nawierzchni w okresie zimy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest wprowadzić w cenniku opłat jednorazowych następujące stawki:
  - a. cena za postój do 30 minut włącznie – stawka nie może przekroczyć 50 % opłaty za jedną godzinę postoju na parkingu,
  - b. cena za 1 h postoju - nie może przekroczyć 6 zł.
5. Dzierżawca zobowiązuje się umieścić w widocznym miejscu cennik, zgodny z niniejszą umową wraz z informacją o możliwości zgłaszania uwag dotyczących działania parkingu do Zarządu Dróg Miejskich, Wydział Parkowania, ul. Pułaskiego 9 w Poznaniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydierżawiającego o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania w celach statystycznych, na początku każdego kwartału za każdy miesiąc, informacji dotyczących ilości parkujących jednorazowo pojazdów, oraz pojazdów parkujących na podstawie abonamentu, tzw. informacji dotyczących napełnienia parkingów. Dane te winny być przekazywane w formie ilościowej a nie procentowej.
8. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca nie może umieszczać na parkingu reklam i jest zobowiązany do ich usunięcia w przypadku ich zawieszenia bez jego zgody.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.
11. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Systemu Zarządzania Wydierżawiającego oraz Wykazem Znaczących Aspektów Środowiskowych – dostępnymi na stronie internetowej Wydierżawiającego (<http://www.zdm.poznan.pl/about.php?site=zarzadzanie>) – i zobowiązuje się do uwzględnienia tych zapisów przy realizacji przedmiotu umowy.
12. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w pkt 10 i 11, przy realizacji przedmiotu umowy.
13. Naruszenie zasad w zakresie norm określonych w pkt 10 i 11 skutkować będzie:
  - a) Obowiązkiem przywrócenia stanu środowiska do stanu zgodnego z wymogami na koszt Dzierżawcy;
  - b) Uprawnieniem do odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

**§ 7**

**Nadzór nad realizacją dzierżawy**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków umowy. Do przeprowadzania kontroli upoważnieni będą wyznaczeni przez Wydierżawiającego pracownicy.
2. W razie stwierdzenia, w trakcie kontroli, naruszenia warunków umowy przez Dzierżawcę, dotyczących rodzaju samochodów dopuszczonych do parkowania na przedmiotowym parkingu, lub umieszczenia reklam, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20%

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU

wartości miesięcznego czynszu Wydierżawiającemu.

3. W razie stwierdzenia, w trakcie kontroli, naruszenia pozostałych warunków umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 10% wartości miesięcznego czynszu za każde naruszenie .
4. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość naliczenia odsetek ustawowych za nieterminową zapłatę czynszu lub kar umownych.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do regulowania kar umownych w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.
6. W razie naruszania warunków umowy, w szczególności zalegania z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności lub w wysokości kwoty stanowiącej równowartość dwóch miesięcznych czynszów lub braku zapłaty kary umownej, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

**§ 8**

**Ubezpieczenie**

1. Dzierżawca zobowiązuje się na czas trwania niniejszej umowy do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk, w tym zdarzeń losowych takich jak pożar, kradzież, zniszczenia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone na osobie lub mieniu w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na parkingu będącym przedmiotem dzierżawy
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia zawartej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w punkcie 1 niniejszego paragrafu, do dnia protokolarnego przekazania parkingu, o którym mowa w §3 pkt 3.

**§ 9**

**Zabezpieczenie spłaty przyszłego długu**

1. W celu zabezpieczenia spłaty przyszłego długu pieniężnego, Dzierżawca jest zobowiązany do wniesienia, najpóźniej w dniu podpisania umowy, kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto na rachunek bankowy wydierżawiającego oraz do okazania dowodu jej wpłaty.
2. Kaucja podlega zaliczeniu w całości lub w części na poczet zaległości czynszowych.
3. Kaucja podlega zaliczeniu w części określonej w § 5 pkt 6 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowych z powodu nieterminowego wykonania prac określonych w § 5 pkt 1.
4. Kaucja lub jej część podlega zwrotowi po zaspokojeniu należności Miasta Poznania wynikających z umowy dzierżawy w ciągu trzech miesięcy od dnia jej rozwiązania. W przypadku zaś wygaśnięcia umowy dzierżawy, w terminie trzech miesięcy od dnia udokumentowania wezwania osoby uprawnionej, w sposób określony w wezwaniu.
5. Wpłacona przez dzierżawcę kaucja nie podlega oprocentowaniu.

**§ 10**

**Zmiana i wypowiedzenie warunków umowy**

1. Strony zgodnie ustalają, że przedmiot niniejszej umowy może ulec zmianie w przypadku realizacji inwestycji i przedsięwzięć związanych z istotnymi potrzebami Miasta Poznania, usuwania awarii i innych zdarzeń, które wymagać będą dla ich realizacji wykorzystania nieruchomości stanowiącej parking.
2. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą za zgodą obu stron, w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) przeznaczenia nieruchomości będących przedmiotem umowy lub ich części na inny cel,

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU

- 
- zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) konieczności przeprowadzenia budowy lub remontów infrastruktury na nieruchomościach lub ich części stanowiących przedmiot umowy,
  - c) wykorzystywania przez Dzierżawcę nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy w innym celu niż w niej określony,
  - d) ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.
4. W przypadku dokonania zmian w powierzchni parkingu, czynsz będzie rozliczany wg stawki określonej w paragrafie 4 niniejszej umowy.

**§ 11**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025.).
2. W przypadku powstania sporu na tle stosowania niniejszej umowy, Strony w przypadku nie dojścia do porozumienia, oddają jego rozstrzygnięcie właściwemu dla Wydierżawiającego Sądowi Powszechnemu w Poznaniu.
3. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egz. otrzymuje Wydierżawiający i 1 egz. Dzierżawca.

Załączniki:

1. Specyfikacja Warunków Przetargu,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy parkingu,
3. Zatwierdzony projekt organizacji ruchu.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**