

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR PP.478.....2022

W dniu ..... pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez:

Z-cę Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich ds. Przestrzeni Publicznej – Piotra Libickiego,  
ul. Wilczak 17, 61-623 Poznań, NIP 209-00-01-440, REGON 631257822,  
zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”  
zwanymi dalej łącznie „Stronami”

w drodze przetargu została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest trzyletnia dzierżawa nieruchomości położonej w Poznaniu, na drodze wewnętrznej ul. Umultowskiej, w celu prowadzenia strzeżonego parkingu samochodowego.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą wymienionej w pkt 1 nieruchomości o powierzchni 2738 m<sup>2</sup> stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu, oznaczonej geodezyjnie: obręb Piątkowo, ark. 15, dz. 189/59cz. i ark.16, dz. 189/82cz. i oddaje ją Dzierżawcy do używania.
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w zakresie realizacji przedmiotu umowy jest:  
Ze strony Dzierżawcy ....., tel....., e-mail:.....  
Ze strony Wydierżawiającego: ....., tel....., e-mail:.....

### § 2

#### Przedmiot dzierżawy

1. Na terenie będącym przedmiotem dzierżawy znajdują się, stanowiące własność Wydierżawiającego:
  - a. Drogi manewrowe i wyznaczone miejsca postojowe – nawierzchnia utworzona z kruszywa,
  - b. Ogrodzenie z siatki stalowej wraz z 2 bramami wjazdowymi z silnikami i automatyką oraz 2 furtki,
  - c. Kiosk parkingowy – o pow. Użytkowej 3,00 m<sup>2</sup>
  - d. Instalacja elektryczna zasilająca.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny nieruchomości, który przyjmuje w dzierżawę i nie wnosi do niego żadnych uwag.

### § 3

#### Podstawa prawna

1. Wydierżawiający, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1899) zobowiązuje się oddać wymienioną w paragrafie 1 niniejszej umowy nieruchomość w dzierżawę z prawem używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz,

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

w wysokości określonej w paragrafie 4 niniejszej umowy i używać nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem o którym mowa w §1 ust 4, w sposób i z zachowaniem standardów określonych niniejszą umową i jej załącznikami.

- Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat i będzie realizowana od dnia 01.06.2022 r. do 31.05.2025
- Przekazanie protokolarne nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu 31.05.2022 r.
- Strony sporządzą protokół określający bieżący stan nieruchomości.

**§ 4**

**Czynsz z tytułu dzierżawy**

- Strony ustalają, iż miesięczny czynsz dzierżawny netto stanowić będzie iloczyn zaoferowanej w przetargu stawki netto za m<sup>2</sup> oraz całkowitej powierzchni terenu dzierżawy.
- 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.
- Ustalony czynsz płatny będzie z góry, do 15. dnia każdego miesiąca.
- Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: **PKO BP SA**  
:.....
- Podatek od nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest deklarować i płacić bezpośrednio w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania.

**§ 5**

**Remonty i ulepszenia**

- Dzierżawca w ramach niniejszej umowy zobowiązuje się do wykonania z zachowaniem należytej staranności w terminie do 30.06.2022 r. następujących prac organizacyjnych:
  - Uporządkowanie terenu oraz wyrównania nawierzchni naturalnym kruszywem kamiennym (z wyłączeniem kruszywa wapiennego) o frakcji od 0,5 mm do 1,5 mm.,
  - Malowanie bram przesuwnych, furtek oraz wymagających tego słupków ogrodzeniowych Malowanie farbą nawierzchniową w kolorze grafitowym może nastąpić dopiero po dokładnym oczyszczeniu i pomalowaniu farbą podkładową zabezpieczającą antykorozyjnie.
  - Remont kiosku parkingowego poprzez dokładne oczyszczenie i pomalowanie kiosku w kolorze grafitowym (Raal 7043, lub 9006) lub innym szarym po uzyskaniu akceptacji Wydierżawiającego.
- W przypadku zadeklarowania zdalnej obsługi parkingów Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 01.09.2022 r. do zorganizowania i wyposażenia parkingu w niezbędne urządzenia, zapewniające funkcjonalności opisane w załączniku nr 4 Specyfikacji Warunków Przetargu. Koszt systemu w całości pozostaje po stronie Dzierżawcy. Do czasu wyposażenia parkingu w w.w elementy, Dzierżawca na swój koszt musi zapewnić osobową obsługę parkingu.
- Przechowywanie na terenie parkingu sprzętu do utrzymania w należytym stanie nieruchomości typu, grabie, szufle, itp, możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu szafkach narzędziowych.
- Przechowywanie na parkingu piasku służącego w okresie zimowym do uszorstnienia nawierzchni możliwe jest wyłącznie w przystosowanych pojemnikach (skrzyniach), w celu minimalizowania skutków obniżenia właściwości piasku oraz zachowania estetyki i porządku na parkingach.
- Dzierżawca przyjmuje na siebie obowiązek zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

6. Dzierżawca w przypadku obsługi osobowej na parkingu, przyjmuje na siebie obowiązek wyposażenia parkingu w toaletę przenośną poprzez zawarcie odpowiedniej umowy na serwis i jej utrzymanie.
7. Regulamin parkingu oraz wszelkie oznakowanie nie stanowiące oznakowania drogowego w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach, wraz z załącznikami nr 1-4 (Dz.U.2019.220.2311 z późn.zm.) muszą być zgodne z Systemem Informacji Miejskiej oraz uzyskać akceptację Pełnomocnika Prezydenta ds. Estetyki Miasta.
8. Po zakończeniu prac określonych w ust.1 i 2 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 Wydzierżawiający wyznaczy termin dokonania poprawek.
9. Wszelkie inne ulepszenia nieruchomości (nakłady) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
10. 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.
11. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązków określonych w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu, z przyczyn leżących po jego stronie, Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania natychmiastowego umowy oraz naliczenia kary stanowiącej 20% wartości miesięcznego czynszu brutto z kaucji.
12. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację parkingu.
13. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów, podatków i innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym kosztów drobnych napraw obiektów i urządzeń znajdujących się na terenie parkingu.
14. Dzierżawca jest zobowiązany, w terminie 14 dni od wydania nieruchomości, do złożenia w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania przy ul. Słowackiego 22, informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych (osoby fizyczne) jako podatnik lub deklaracji na podatek od nieruchomości (osoby prawne), sporządzonej na formularzu wg ustalonego wzoru po rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## **§ 6**

### **Realizacja dzierżawy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić całodobowy strzeżony parking samochodowy, z wyłączeniem parkowania samochodów ciężarowych, których masa przekracza 3,5 tony, a także przyczep i lawet samochodowych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania ładu i porządku na terenie będącym przedmiotem dzierżawy, a w szczególności do sprzątania nieruchomości, usuwania liści i opadów atmosferycznych, także odśnieżania i eliminacji śliskości nawierzchni w okresie zimy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest wprowadzić i umieścić w widocznym miejscu cennik opłat, wraz z informacją o możliwości zgłaszania uwag dotyczących działania parkingu do Zarządu Dróg Miejskich, Wydział Parkowania, ul. Pułaskiego 9 w Poznaniu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydzierżawiającego o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania w celach statystycznych, na początku każdego kwartału – tj. w terminie 15 dni od zakończenia poprzedniego kwartału, informacji dotyczących ilości parkujących jednorazowo pojazdów, jak i pojazdów parkujących z

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

- abonamentem w czasie obowiązywania Strefy Płatnego Parkowania oraz poza jej godzinami obowiązywania, tzw. informacji dotyczącej napełnienia parkingów w każdym miesiącu.
6. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
  7. Dzierżawca nie może umieszczać na parkingu reklam i jest zobowiązany do ich usunięcia w przypadku ich zawieszenia bez jego zgody.
  8. Na parkingu dopuszcza się parkowanie przyczep kempingowych i turystycznych na poniższych warunkach:
    - a. Parkujące przyczepy nie będą nośnikami treści reklamowych,
    - b. Parkujące przyczepy nie będą swoją powierzchnią zajmować więcej niż jednego miejsca postojowego,
    - c. Liczba zajętych miejsc pod przyczepy nie będzie przekraczać 10% ogólnodostępnych miejsc postojowych,
    - d. Zabrania się przebywania osób trzecich na terenie parkingu, tym samym wyklucza się możliwość wykorzystywania zaparkowanej przyczepy w celu noclegowym,
    - e. Opłata pobierana za parkowanie przyczep będzie taka sama jak za parkowanie samochodów osobowych.
  9. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.
  10. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Systemu Zarządzania Wydierżawiającego oraz Wykazem Znaczących Aspektów Środowiskowych – dostępnymi na stronie internetowej Wydierżawiającego - <https://zdm.poznan.pl> i zobowiązuje się do uwzględnienia tych zapisów przy realizacji przedmiotu umowy.
  13. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez siebie działalnością w szczególności: szkody na osobie, szkody w mieniu powstałe na terenie dzierżawionej nieruchomości.

## **§ 7**

### **Nadzór nad realizacją dzierżawy**

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków umowy, w tym również w zakresie , o którym mowa w § 6 ust. 9 i 10. 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, lub wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w innym celu niż ten o którym mowa w §1 ust 5 umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% wartości miesięcznego czynszu Wydierżawiającemu, za każde naruszenie.
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. Naruszenie zasad w zakresie norm określonych w §6 ust. 9 i 10 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.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość naliczenia odsetek ustawowych za nieterminową zapłatę czynszu lub kar umownych.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do regulowania kar umownych w terminie 7 dni od dnia ich otrzymania.
7. W razie naruszania warunków umowy, w szczególności zalegania z zapłatą czynszu za

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

dwa kolejne okresy płatności lub w wysokości kwoty stanowiącej równowartość dwóch miesięcznych czynszów lub braku zapłaty kary umownej, Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

8. W każdym przypadku Wyzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

**§ 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 zobowiązuje się na czas trwania niniejszej umowy do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody rzeczowe w pojazdach samochodowych przechowywanych na parkingu w ramach prowadzonej działalności. Ubezpieczenie powinno obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe z czynów niedozwolonych (OC delikt) oraz odpowiedzialność cywilną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonywania zobowiązania (OC kontrakt). Ochroną ubezpieczeniową objęte będą szkody powstałe na terenie parkingu od momentu wjazdu na teren parkingu. Minimalna suma gwarancyjna 200000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia z klauzulą nielimitowanej liczby zdarzeń w całym okresie dzierżawy parkingów.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia zawartej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, do dnia protokolarnego przekazania parkingu.
4. Odnowioną polisę na kolejne okresy ubezpieczeniowe, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wyzierżawiającemu, najpóźniej dwa tygodnie przed ustaniem obowiązywania aktualnej w danym okresie polisy ubezpieczeniowej.
5. Za opóźnienie w dostarczeniu aktualnej polisy o której mowa w ust.3 i 4, Wyzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 50,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
6. Nie wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust 3 oraz 4 może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy przez Wyzierżawiającego w trybie natychmiastowym oraz naliczenia kary w wysokości wartości miesięcznego czynszu brutto.

**§ 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 Wyzierżawiającego oraz do okazania dowodu jej wpłaty.
2. Dopuszcza się możliwość zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 w formie gwarancji bankowej, bezwarunkowej płatnej na pierwsze żądanie.
3. Kaucja lub jej część podlega zwrotowi po zaspokojeniu należności Miasta Poznania wynikających z umowy dzierżawy (w tym kary umowne naliczone przez Wyzierżawiającego zgodnie z umową) 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.
4. Wpłacona przez dzierżawcę kaucja nie podlega oprocentowaniu.
5. W przypadku skorzystania przez Dzierżawcę z kaucji w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kwotę kaucji po przez dokonanie wpłaty brakującej części na rachunek Wyzierżawiającego. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona zapłaty brakującej części kaucji, Wyzierżawiający dokona jej uzupełnienia z najbliższej wpłaty czynszu. Za powstałą w ten sposób zaległość w czynszu odpowiada Dzierżawca.

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW PRZETARGU nr ref.PP.479.2.2022

**§ 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 przypadkach określonych w umowie w powyższych paragrafach oraz w przypadku:
  - a. zmiany przepisów prawa w zakresie stawki podatku od towarów i usług,
  - b. przeznaczenia przez Wydierżawiającego nieruchomości będących przedmiotem umowy lub ich części na inny cel, zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego,
  - c. konieczności przeprowadzenia budowy lub remontów infrastruktury na nieruchomościach lub ich części stanowiących przedmiot umowy,
  - d. ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.
  - e. naruszanie jakichkolwiek innych obowiązków wynikających z umowy, pomimo wezwania na piśmie do zaniechania naruszeń.
4. W przypadku dokonania zmian w powierzchni parkingu, a w szczególności wyznaczenia miejsc postojowych dla innych uprzywilejowanych pojazdów, zgodnie z polityką parkingową prowadzoną przez Miasto Poznań, czynsz będzie rozliczany wg stawki określonej w paragrafie 4 niniejszej umowy, z wyłączeniem powierzchni zajętej pod uprzywilejowane pojazdy

**§ 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 2021 r. poz. 2459).
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.

Wydierżawiający

Dzierżawca