

UMOWA
dzierżawy nieruchomości
PP.4764.1.2024

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 „

w drodze przetargu została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest trzyletnia dzierżawa nieruchomości położonej w Poznaniu, przy **ul. Dworcowej** – na wysepce postojowej przed wejściem na Dworzec Główny PKP, zgodnie z załącznikiem nr 1 stanowiącym wskazanie lokalizacji,
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą wymienionej w pkt 1 nieruchomości o powierzchni **1075 m²** stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu, oznaczonej geodezyjnie: **obręb Wilda, arkusz mapy 1, działka 1/11 cz.** i oddaje ją Dzierżawcy do użytkowania.
3. Na terenie będącym przedmiotem dzierżawy znajdują się, stanowiące własność Wydierżawiającego, asfaltowane miejsca postojowe oraz chodnik wykonany z płyt betonowych rozdzielający miejsca postojowe.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan nieruchomości opisanej w pkt 3 niniejszego paragrafu, który przyjmuje w dzierżawę i nie wnosi do niego żadnych uwag.
5. Dzierżawca na przedmiocie dzierżawy będzie prowadził całodobowy parking samochodowy, z wyłączeniem parkowania samochodów ciężarowych, których masa całkowita przekracza 3,5 tony, z wykorzystaniem parkomatu stanowiącego jego własność. Wymagania dotyczące parkomatu zostały opisane Specyfikacji Warunków Przetargu, zwanej dalej **SWP**, będącej **załącznikiem nr 1** do umowy.
6. Od Klientów korzystających z parkingów Dzierżawca będzie pobierał opłaty, określone w **Regulaminie parkingu**, stanowiącym **załącznik nr 2** do umowy dzierżawy, z uwzględnieniem § 4 ust. 17 i 18.
7. Osobą upoważnioną do kontaktu w zakresie realizacji przedmiotu umowy jest:
Ze strony Dzierżawcy tel.
e-mail:.....
Ze strony Wydierżawiającego: tel.....
e-mail:.....

§ 2

Termin realizacji umowy

1. Umowa zostaje zawarta czas oznaczony - 3 lat i będzie realizowana od dnia 01 kwietnia 2024 r. do 31 marca 2027 r.
2. Przekazanie protokolarne nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu 01.04.2024 r.
3. Strony sporządzą **protokół** określający bieżący stan każdej nieruchomości, jej zabudowę, stanowiący **załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

§ 3

Czynsz z tytułu dzierżawy

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł (netto + VAT) przy przyjęciu stawki zł netto za m² całkowitej powierzchni terenu dzierżawy.

2. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 marca o wskaźnik równy wartości inflacji tj. wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający .
3. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy nie wcześniej niż na 1 miesiąc przed jej wprowadzeniem i nie stanowi zmiany umowy.
4. Ustalony czynsz płatny będzie z góry, 7 dni od otrzymania faktury VAT, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca.
5. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: **PKO BP SA**
.....
6. Podatek od nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest deklarować i płacić bezpośrednio w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania.

§ 4

Realizacja umowy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia parkingu w parkomat, przy użyciu którego Klient będzie miał możliwość zrealizowania opłaty za postój.
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 zobowiązuje się do prowadzenia parkingu w sposób i w standardzie technicznym określonym niniejszą umową oraz jej załącznikami.
4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić 24-godzinny dozorowany parking samochodowy, z wyłączeniem parkowania pojazdów samochodowych, których masa całkowita przekracza 3,5 tony.
5. Do obowiązków Dzierżawcy należy w szczególności:
 - a. Bieżące informowanie oraz pomoc klientom w korzystaniu z parkingu,
 - b. Pobieranie opłat za parkowanie,
 - c. Ewidencjonowanie pobranych opłat,
 - d. Zapewnienie we własnym zakresie i na własny koszt materiałów eksploatacyjnych do prawidłowej pracy, a w szczególności takich jak papier do biletów parkingowych, części do parkomatu, itp.
 - e. Informowanie Wydierżawiającego o nagłych zdarzeniach związanych z utrzymaniem parkingu, mających wpływ na ich niepogorszony stan oraz bezpieczeństwo,
 - f. Zapewnienie optymalnej polityki cenowej z zachowaniem dostępności miejsc postojowych dla biletów krótkoterminowych.
6. Dzierżawca zobowiązany jest wprowadzić własny cennik opłat jednorazowych, z zachowaniem następujących założeń:
 - a. cena za postój do 30 minut włącznie – stawka nie może przekroczyć 50 % ceny ,o której mowa w pkt b),
 - b. cena za 1 h postoju - nie może przekroczyć 2-krotnej opłaty za pierwszą godzinę obowiązującej w Śródmiejskiej Strefie Płatnego Parkowania Centrum, określonej w Uchwale Rady Miasta Poznania Nr XXVIII/497/VIII/2020 z dnia 19 maja 2020 r jak Strefa Płatnego Parkowania.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydierżawiającego o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach, na każde żądanie Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia bieżącej analizy wpływów i struktury Klientów, z uwzględnieniem:
 - a. Napełnienia parkingu,
 - b. ilości oraz rodzaju biletów (godzinowe, abonamenty)
 - c. rodzaju abonamentów,
 oraz przekazywania tych danych raz na kwartał Wydierżawiającemu.
9. Dzierżawca w terminie 2 miesięcy, licząc od dnia wydania nieruchomości zobowiązuje się do:

- a. wymalowania miejsc postojowych oznakowaniem cienkobarwnym, farbą drogową w kolorze białym, posiadającą atest Instytutu Badawczego Dróg i Mostów w Warszawie, wraz z i trzema bezpłatnymi miejscami, po jednym dla: osób niepełnosprawnych, Policji oraz Straży Ochrony Kolei, oraz utrzymania tych oznaczeń przez cały okres obowiązywania umowy.
 - b. zamontowania w widocznym i uzgodnionym z Wydierżawiającym miejscu Regulaminu oraz cennika.
10. Po zakończeniu prac określonych w pkt 9 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.
11. Wszelkie inne ulepszenia nieruchomości (nakłady) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
12. 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.
13. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
14. Dzierżawca nie może umieszczać na parkingu reklam i jest zobowiązany do ich usunięcia w przypadku ich zawieszenia bez jego zgody.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.
16. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu Regulaminu parkingów oraz cennika, zgodnego z niniejszą umową wraz z informacją o możliwości zgłaszania uwag dotyczących działania parkingów do Zarządu Dróg Miejskich, ul. Wilczak 17 w Poznaniu.
17. Regulamin parkingu oraz wszelkie oznakowanie nie stanowiące oznakowania drogowego w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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, ponadto muszą być zgodne z Systemem Informacji Miejskiej oraz uzyskać akceptację Pełnomocnika Prezydenta ds. Estetyki Miasta.
18. Wygląd wszystkich elementów systemu parkingowego, a także stacji ładowania pojazdów muszą zostać uzgodnione z Pełnomocnikiem Prezydenta ds. Estetyki Miasta.
19. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów, podatków i innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym kosztów energii elektrycznej i drobnych napraw obiektów i urządzeń znajdujących się na terenie parkingu.
20. 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 rygorze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
21. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów zbieranych z parkingów położonych w pasie drogowym oraz poza pasem drogowym.
22. Obowiązkiem Dzierżawcy jest wykonywanie drobnych napraw rzeczy znajdujących się na terenie parkingów m.in. obiektów, urządzeń technicznych, nawierzchni, ogrodzenia parkingu, instalacji elektrycznej oraz w przypadku konieczności rewitalizacji terenów zielonych.
23. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdy dostęp do parkingu jest niemożliwy lub niezbędne jest zagospodarowanie części parkingu na inny cel, rozważą możliwość czasowego zawieszenia jego działalności, zamiany przedmiotowego parkingu na inny lub wyłączenia parkingu z dzierżawy.
24. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.

25. 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.
26. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w pkt 24 i 25 przy realizacji przedmiotu umowy.
27. Naruszenie zasad w zakresie norm określonych w pkt 24 i 25 skutkować będzie:
 - a) Obowiązkiem przywrócenia stanu środowiska do stanu zgodnego z wymogami na koszt Dzierżawcy;
 - b) Uprawnieniem do rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
28. 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.
29. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy ze zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający uprawniony jest naliczenia kary umownej oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 5

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 bez zgody Wydierżawiającego, 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. 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.
7. Kary umowne nie wyłączają prawa dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 6

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 §2 pkt 2.

§ 7

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 Wydzierżawiającego oraz do okazania dowodu jej wpłaty.
2. Dopuszcza się możliwość zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 1 w formie gwarancji bankowej, bez warunkowej płatnej na pierwsze żądanie.
3. 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.
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 prze dokonanie wpłaty brakującej części na rachunek Wydzierżawiającego. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona zapłaty brakującej części kaucji, Wydzierżawiający dokona jej uzupełnienia z najbliższej wpłaty czynszu. Za powstałą w ten sposób zaległość w czynszu odpowiada Dzierżawca.

§ 8

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. 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.
4. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą za zgodą obu stron, w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w niniejszej umowie w powyższych paragrafach oraz w przypadku:
 - a. zmiany przepisów prawa w zakresie stawki podatku od towarów i usług,
 - b. przeznaczenia przez Wydzierżawiającego nieruchomości będących przedmiotem umowy lub ich części na inny cel, zgodny z polityką miasta,
 - c. konieczności przeprowadzenia budowy lub remontów infrastruktury na nieruchomościach lub ich części stanowiących przedmiot umowy,
 - d. wykorzystywania przez Dzierżawcę nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy w innym celu niż w niej określony,
 - e. ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę,
 - f. naruszanie jakichkolwiek innych obowiązków wynikających z umowy, pomimo wezwania na piśmie do zaniechania naruszeń.
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, Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku powstania sporu na tle stosowania niniejszej umowy, Strony w przypadku nie dojścia do porozumienia, oddają jego rozstrzygnięcie właściwemu dla Wyzierżawiającego Sądowi Powszechnemu w Poznaniu.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego informowania o każdej zmianie teleadresowej.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egz. otrzymuje Wyzierżawiający i jeden egz. Dzierżawca.

Załączniki:

1. Specyfikacja Warunków Przetargu,
2. Regulamin parkingu oraz cennik,
3. Kopia ofert Dzierżawcy,
4. Kopia polisy OC,
5. Protokół zdawczo-odbiorczy parkingu.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA