

UMOWA
dzierżawy nieruchomości
nr PP.4764.....2025

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

.....

zwaną w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

zwanych w dalej łącznie „Stronami”

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. Umultowskiej** – załącznik nr 1 stanowi plan sytuacyjny dzierżawionej nieruchomości.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą wymienionej w pkt 1 nieruchomości o powierzchni **2738 m²** stanowiącej własność Miasta Poznania, położonej w Poznaniu, oznaczonej geodezyjnie: **obręb Piątkowo, ark.15.dz.189/82 cz., ark.16, dz. 189/59 cz.** i oddaje ją Dzierżawcy do używania.
3. 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 powierzchni użytkowej 3,00 m²,
 - d. Instalacja elektryczna zasilająca.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan nieruchomości opisanej w pkt 1,2 i 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. 7.
7. Osobą upoważnioną do kontaktu w zakresie realizacji przedmiotu umowy jest:
Ze strony Dzierżawcy:
Ze strony Wydierżawiającego:

§ 2

Termin realizacji umowy

1. Umowa zostaje zawarta czas oznaczony - 3 lat i będzie realizowana od dnia 01 czerwca 2025 r. do 31 marca 2028 r.
2. Przekazanie protokolarnie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu 30.05.2025

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. Ustalony czynsz płatny będzie z góry, 7 dni od otrzymania faktury VAT, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego: **PKO BP SA nr**
4. Podatek od nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest deklarować i płacić bezpośrednio w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania.

§ 4

Realizacja umowy

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić 24-godzinny dozorowany parking samochodowy, z wyłączeniem parkowania pojazdów samochodowych, których masa całkowita przekracza 3,5 tony.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia parkingu w sposób i w standardzie technicznym określonym niniejszą umową oraz jej załącznikami.
3. 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.
4. 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.
5. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania z zachowaniem należytej staranności w terminie 1 miesiąca od protokolarnego przekazania nieruchomości następujących prac organizacyjnych:
 - a. Uporządkowanie terenu oraz wyrównanie nawierzchni naturalnym kamiennym (z wyłączeniem kruszywa wapiennego) o frakcji od 0,5 mm do 1,5 mm,
 - b. Malowanie bram przesuwanych, furtek oraz wymagających tego słupków ogrodzeniowych. Malowanie farbą nawierzchniową może nastąpić dopiero po dokładnym oczyszczeniu i pomalowaniu słupków farbą podkładową zabezpieczającą antykorozyjnie.
 - c. Remont kiosku parkingowego poprzez dokładne oczyszczenie i pomalowanie kiosku w kolorze grafitowym (RAAL 7043 lub RAAL9006) lub innym szarym po uzyskaniu akceptacji Wydierżawiającego
 - d. Zamontowania w widocznym i uzgodnionym z Wydierżawiającym miejscu Regulaminu oraz cennika.
 - e. Wyznaczenie miejsc postojowych, w tym miejsc dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z normatywem określonym przepisami prawa.
6. Regulamin parkingu, wygląd oraz treści naklejane/wyświetlane na parkomacie, a także 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.2022.poz.2377 z późn.zm.), muszą być zgodne z Systemem Informacji Miejskiej oraz uzyskać akceptację Pełnomocnika Prezydenta ds. Estetyki Miasta.

7. 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 Jeżyce, określonej w Uchwale Rady Miasta Poznania Nr XXVIII/497/VIII/2020 z dnia 19 maja 2020 r jak Strefa Płatnego Parkowania.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Wydierżawiającego o obowiązującym cenniku za parkowanie i o jego zmianach, na każde żądanie Wydierżawiającego.
9. 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.
10. W przypadku zadeklarowania zdalnej obsługi parkingów Dzierżawca zobowiązuje się w terminie do 01.09.2025 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 ww. elementy, Dzierżawca na swój koszt musi zapewnić osobową obsługę parkingu.
11. Przechowywanie na terenie parkingu sprzętu do utrzymania w należyтым stanie nieruchomości typu, grabie, szufle, itp. możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu szafkach narzędziowych.
12. 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.
13. Dzierżawca przyjmuje na siebie obowiązek zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej.
14. 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.
15. Po zakończeniu prac określonych w pkt 5 i 10 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.
16. Wszelkie inne ulepszenia nieruchomości (nakłady) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
17. 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.
18. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
19. Dzierżawca nie może umieszczać na parkingu reklam i jest zobowiązany do ich usunięcia w przypadku ich zawieszenia bez jego zgody.

20. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów, podatków i innych ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym drobnych napraw obiektów i urządzeń znajdujących się na terenie parkingu.
21. 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.
22. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów zbieranych z parkingu.
23. Obowiązkiem Dzierżawcy jest wykonywanie drobnych napraw rzeczy znajdujących się na terenie parkingów m.in. obiektów, urządzeń technicznych, nawierzchni, itp.
24. 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.
25. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska.
26. 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.
27. Naruszenie zasad w zakresie norm określonych w pkt 25 i 26 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, również w zakresie, o którym mowa w §4 ust. 25 i 26. 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 1- 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, Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającego 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 egzemplarze otrzymuje Wyzdierżawiający i jeden egzemplarz Dzierżawca.

Załączniki:

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA