

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

zawarta w dniu roku w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez Piotra Przyłuckiego Dyrektora Ogrodu Zoologicznego, ul. Kaprała Wojtki 3, 61-063 Poznań, NIP 209-00-01-440, REGON 632257822

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

„.....” z siedzibą wwpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości zł (w pełni wpłacony – dotyczy spółek akcyjnych), NIP, REGON, reprezentowaną przez:

.....

/

....., zamieszkałym (łą) w , prowadzącym (cą) działalność gospodarczą w pod nazwą , na podstawie wpisu do rejestru działalności gospodarczej prowadzonego w , z dnia , pod numerem..... NIP....., REGON.....

zwanym (ą) dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę teren o powierzchni 6. 669,62 m², zgodnie z mapą stanowiącą załącznik nr 1, z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu dla zwiedzających Ogród Zoologiczny w Poznaniu.

2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy (załącznik nr 2).

3. Strony ustalają, że parking będzie czynny codziennie, tj. od godz. 8.00 i zamykany po opuszczeniu parkingu przez ostatni zaparkowany pojazd.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględniania zaleceń Wydierżawiającego, ujętych w konkursie ofert, co do sposobu korzystania z wydierżawionego parkingu.

§ 2

1. Strony zawierają niniejszą umowę na okres od **01.01.2025 r. do 31.12.2027 r.**
2. Dzierżawca w terminach 01.04.2025r. – 31.10.2025 r., 01.04.2026 r. – 31.10.2026 r., 01.04.2027 r. – 31.10.2027 r. będzie uiszczał opłatę za dzierżawę terenu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, zaś w terminach 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r., 01.11.2025r. – 31.03.2026r., 01.11.2026r. – 31.03.2027r., 01.11.2027 r. – 31.12.2027 r. będzie świadczył na nim nieodpłatny dozór
3. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 3

1. Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny.
2. Wysokość miesięcznego czynszu na dzień 01.04.2025r. wynosi **zł + VAT** (słownie.....). Dzierżawca nie jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W kwocie czynszu zawarta będzie kwota odpowiadająca aktualnej wysokości podatku od nieruchomości za okres objęty daną fakturą.
3. Należność, o której mowa w ust. 2, regulowana będzie w oparciu o faktury VAT, wystawiane przez Wydzierżawiającego do 10 dnia każdego miesiąca następującego po danym miesiącu dzierżawy.
4. Najemca zobowiązuje się regulować należności określone w ust. 2 w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT na następujący nr rachunku bankowego:

98102040270000160214417713

5. Należność za zużycie energii elektrycznej uiszczana będzie przez Dzierżawcę na podstawie wskazań podlicznika. Koszty wywozu nieczystości będą pokrywane przez Dzierżawcę bezpośrednio.
6. W przypadku opóźnień w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie.

7. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur VAT za powyższe należności ujęte w ust. 3, 4, 5 i 6 bez podpisu Dzierżawcy.

§ 4

1. Dzierżawca ma obowiązek remontu przedmiotu dzierżawy wynikającego z jego eksploatacji.

2. Szczegółowy zakres prac remontowych wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji Wydierżawiającego.

3. W ramach zawartej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:

a) organizacji systemu parkowania na terenie Ogrodu Zoologicznego i jego obsługi,

b) zamontowania wymaganych urządzeń do obsługi parkingu oraz monitoringu (teren parkingu musi być monitorowany); wydierżawiony teren objęty jest systemem telewizji przemysłowej nadzorującym wjazd i wyjazd pojazdów oraz jest nadzorowany przez pracownika parkingowego w budce parkingowej,

c) zapewnienia co najmniej 5 miejsc z przeznaczeniem dla niepełnosprawnych z odpowiednim ich oznaczeniem, znajdujących się w części wjazdowej parkingu,

d) rozmieszczenia znaków i tablic informacyjnych, zagospodarowania terenu oraz jego uporządkowania przez cały okres obowiązywania umowy, jak również zadbania o teren zielony,

e) zachowania wszelkich wymogów przewidzianych przepisami prawa, w tym w zakresie ochrony środowiska, z uwzględnieniem:

- bieżącego usuwania chwastów, traw, zwisających gałęzi, podlewania roślinności, itp.,

- wywozu śmieci (należy przedłożyć przed podpisaniem umowy deklarację dot. wywozu nieczystości),

- zimowego utrzymania terenu wraz z dojazdami (m.in. odśnieżania, zwalczania gołoledzi),

- dokonywania niezbędnych napraw przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania umowy,

- ustawienia koszy na śmieci w różnych częściach parkingu, w ilości co najmniej :8 sztuk,

f) zapewnienia punktu obsługi – pawilonu parkingowego z codzienną obsługą przez pracownika (od poniedziałku do piątku przez co najmniej jedną osobę, a w święta i weekend – przez co najmniej dwie osoby) wyposażonego w odpowiedni, widoczny strój identyfikujący pracownika parkingu,

g) otwierania parkingu o godzinie 8 rano i zamykania go po opuszczeniu parkingu przez ostatni zaparkowany pojazd,

h) zapewnienia przyjaznej obsługi wszystkich gości Ogrodu Zoologicznego, korzystających z parkingu, również w języku angielskim,

i) zapewnienia własnymi siłami i na własny koszt:

- utrzymania infrastruktury elektrycznej i teletechnicznej przedmiotu dzierżawy w stałej sprawności, dokonywania okresowych przeglądów, badań zgodnie z prawem budowlanym i przepisami,
- utrzymania systemu rejestrującego wjazd i wyjazd pojazdów oraz monitoringu całego obiektu, pomocy przy prawidłowym parkowaniu samochodów osobowych i autokarów,
- obsługi kas poprzez przeszkolonego pracownika rozliczającego opłaty za parkowanie,
- pobierania opłat.

4. Dzierżawca zapewni dozór techniczny, serwis i ciągłość działania urządzeń technicznych i komputerowych systemu parkingowego.

5. Dzierżawca zapewni obecność pracownika, który będzie informował zainteresowanych zwiedzających o atrakcjach Ogrodu Zoologicznego dostępnych w danym dniu. Pracownik zobowiązany jest do podstawowej znajomości języka obcego.

6. Dzierżawca sporządzi regulamin parkowania pojazdów i przedłoży Wydierżawiającemu do akceptacji. Regulamin winien zawierać taką organizację ruchu, aby umożliwić bezpieczne, sprawne i bezkolizyjne parkowanie (kopia regulaminu stanowi załącznik do niniejszej umowy).

7. Dzierżawca zapewni bieżącą konserwację oznakowania parkingu zgodnie z zatwierdzonym i przedłożonym Wydierżawiającemu projektem organizacji ruchu.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania bieżącej sprawności urządzeń (kas, czytników, szlabanu itp.) i wszystkich instalacji parkingowych oraz monitoringu zapewniających eksploatację parkingu poprzez natychmiastowe usuwanie zaistniałych awarii, bieżące serwisowanie i remont tych urządzeń w okresie trwania umowy.

9. Dzierżawca na własny koszt przeprowadzać będzie konieczne naprawy i remonty nawierzchni parkingu i całej infrastruktury. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z zagospodarowaniem terenu.

10. W ramach umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do całorocznego utrzymania powierzchni parkingu w dobrym stanie technicznym oraz utrzymania na parkingu porządku, czystości, przejezdności wraz z dojazdami oraz ochrony zieleni.

11. W przypadku wystąpienia awarii Dzierżawca zobowiązany jest do podjęcia interwencji w ciągu 60 minut od zgłoszenia i usunięcia awarii w ciągu 1 dnia roboczego od momentu zgłoszenia.

12. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wglądu w nagranie z monitoringu parkingu do 30 dni kalendarzowych wstecz.

13. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy w celu kontroli sposobu jego wykorzystania upoważnionym pracownikom Wydierżawiającego.

14. Dzierżawca nie będzie mógł odstępować przedmiotu dzierżawy, poddzierżawiać w całości lub części przedmiotu umowy ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

15. Dzierżawca może wprowadzić zmiany i ulepszenia w przedmiocie dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.

16. Dzierżawca zabezpieczy obiekt pod względem p.poż na własny koszt.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, a ponadto:

- utrzymać go w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji,
- dbać o porządek i estetykę,
- przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzanych przez upoważnione instytucje.

2. Dzierżawca będzie dokonywał w trakcie trwania umowy na własny koszt koniecznych napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy.

3. Koszty dokonanych napraw i konserwacji nie podlegają zwrotowi.

4. Wszelkie nakłady poniesione na nieruchomości przez Najemcę po upływie okresu obowiązywania umowy lub jej rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Najemcy przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do:

- a. ochrony ppoż.,
- b. ochrony mienia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności i do ponoszenia pełnej odpowiedzialności za wszystkie szkody mogące powstać zarówno w stosunku do Wydierżawiającego jak i osób trzecich zwiedzających Ogród Zoologiczny (kserokopia umowy ubezpieczenia stanowi załącznik do niniejszej umowy).

§ 7

Dzierżawca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie, w zakresie prowadzenia parkingu. Jakikolwiek inne działalności (wykraczające poza prowadzenie parkingu) wymagają zgody Wydierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi.

2. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe z tytułu prowadzonej działalności, chyba że winę ponosi osoba trzecia, bądź odpowiedzialność

za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające, w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia o odpowiedzialności cywilnej oraz NNW.

§ 9

1. W terminie do r. Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu celem zatwierdzenia:

- regulamin korzystania z parkingu,
- cennik za usługi parkingowe.

2. Dokumenty wymienione w pkt. 1 nie mogą być zmienione bez zgody Wydzierżawiającego.

§ 10

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku upływu okresu obowiązywania umowy (upływu terminu, na jaki była zawarta lub terminu wypowiedzenia umowy) Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie teren w ustalonym przez strony terminie.

2. W razie nieopuszczenia terenu przez Dzierżawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku niestawienia się Dzierżawcy na protokolarny odbiór, Wydzierżawiający dokona jednostronnego przejęcia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy, a Dzierżawca nie będzie mógł wnosić zarzutów i występować z roszczeniami związanymi z przejęciem przedmiotu dzierżawy.

3. Wydzierżawiający w powyższym przypadku, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, przeniesie mienie Dzierżawcy (zgodnie z wykazem zawartym w protokole przekazania) i zabezpieczy lub zleci zabezpieczenie według uznania Wydzierżawiającego aż do czasu całkowitego rozliczenia się z tytułu dzierżawy.

§ 11

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia regulacji terenowo-prawnych.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania obowiązujących u Wydzierżawiającego:

- regulaminu porządkowego, wprowadzonego zarządzeniem Dyrektora Ogrodu Zoologicznego,
- przepisów przeciwpożarowych.

§ 13

Niniejsza umowa nie może być podstawą do ewentualnych roszczeń co do gruntu.

§ 14

Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w części lub w całości osobie trzeciej w dzierżawę ani do bezpłatnego używania.

§ 15

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
 2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca nie uści należnego czynszu w terminie 30 dni od otrzymania faktury VAT, po wcześniejszym wezwaniu Dzierżawcy z wyznaczonym dodatkowym 7-dniowym terminem do spełnienia świadczenia.
 3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia (złożonego na koniec miesiąca) w przypadku nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy (jak również wynikających z treści zaproszenia do negocjacji – będącego integralną częścią umowy), w szczególności: nieprzedstawienia dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie prowadzonej działalności przez okres obowiązywania niniejszej umowy, nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązku wynikającego z § 1 ust. 3 umowy, oraz w przypadku rozpoczęcia prowadzenia działalności, o której mowa w § 7 umowy bez zgody Wydierżawiającego. Wydierżawiający przed wypowiedzeniem umowy wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy termin do zaprzestanie działania niezgodnego z postanowieniami umowy.
 4. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w przypadku braku odpowiednich liczby miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (znajdujących się w lokalizacji uzgodnionej z Wydierżawiającym) – 50 zł za każdy dzień.
 5. W razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z warunków umowy dzierżawy, a w szczególności w przypadku:
 - a) przekroczenia terminu uruchomienia systemu parkingowego o 7 dni,
 - b) nieusunięcia awarii umożliwiającej funkcjonowanie parkingu przez okres powyżej dwóch dni roboczych od momentu zgłoszenia,
 - c) opóźnień w zapłacie w czynszu i opłat za zużyte media przez dwa pełne okresy rozliczeniowe,
 - d) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, nieprzestawiania jego używania w taki sposób mimo upomnienia albo jego zaniedbania do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie.
 - e) wydierżawiania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego.
- Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy o jej rozwiązaniu. W tym przypadku na pisemne żądanie Wydierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest najdalej w ciągu 30 dni zwolnić przedmiot dzierżawy. W okresie tym Dzierżawca płaci czynsz i opłaty w wysokości wynikającej z postanowień umowy.
6. Teren będący przedmiotem umowy został oddany Ogrodowi Zoologicznemu w trwały zarząd przez Miasto Poznań. Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z

wypowiedzeniem umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia jeśli nieruchomość, w stosunku, do której wygaś trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona.

§ 16

1. Wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
4. Ewentualne spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny w Poznaniu.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca