

Zawarta w dniu pomiędzy:

Miastem Poznań Ogrodem Zoologicznym
reprezentowanym przez: Piotra Przyłuckiego – Dyrektora Ogrodu Zoologicznego
ul. Kaprała Wojtki 3, 61-063 Poznań
NIP 2090001440
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a
<firma>
<firma>
<adres>
<NIP / KRS>

Reprezentowana przez:
zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”,
zwanymi łącznie w dalszej części umowy „Stronami”

§ 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem wydzielonego terenu handlowo-gastronomicznego o nazwie „Wioska Afrykańska”, o powierzchni ok. 1237 m² i powierzchni zabudowy 460 m², zlokalizowanego na terenie ekspozycji słońi Nowego Zoo w Poznaniu, przy ul. Kaprała Wojtki 3, wraz z posadowionym na nim zespołem obiektów:
 - 1) **A. Budynek główny usługowy (lokal gastronomiczny)**, powierzchnia zabudowy 226 m². W chwili zawarcia umowy budynek podzielony jest na następujące pomieszczenia: sala konsumpcyjna, kuchnia, 2 magazyny, pomieszczenie socjalne, korytarz.
 - 2) **B. Budynek sanitarny – toalety**, powierzchnia zabudowy 78 m².
 - 3) **C. Wiata usługowa**, powierzchnia zabudowy 78 m².
 - 4) **D. Wiata usługowa**, powierzchnia zabudowy 78 m².
2. Szczegółowy rzut powierzchni udostępnionego terenu oraz obiektów stanowi **Załącznik nr 1** do umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy do używania grunt oraz budynki wchodzące w skład kompleksu „Wioska Afrykańska” na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Poznania o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu podpisania umowy, określającego stan techniczny i stopień zużycia obiektów.
5. Klientami Najemcy będą wyłącznie osoby zwiedzające Ogród Zoologiczny w godzinach jego otwarcia. Wynajmujący zastrzega możliwość zmian godzin otwarcia terenu i kas, o czym powiadomi Najemcę pisemnie z co najmniej jednomiesięcznym wyprzedzeniem.
6. Nie dopuszcza się ogólnodostępnej działalności gastronomicznej po zamknięciu Ogrodu, z wyjątkiem obsługi wydarzeń organizowanych przez Ogród lub za uprzednią pisemną zgodą Dyrektora Ogrodu Zoologicznego.

7. Najemcy obowiązuje bezwzględny zakaz podnajmowania, oddawania do bezpłatnego używania lub udostępniania obiektów osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego.

§ 2. Zawieszenie umowy

1. Okres najmu może ulec tymczasowemu zawieszeniu na czas prowadzenia robót budowlanych w związku z realizacją inwestycji modernizacyjnych Wynajmującego:
 - 1) O zamiarze i szacowanym czasie trwania przerw inwestycyjnych Wynajmujący poinformuje Najemcę pisemnie z co najmniej 6-miesięcznym wyprzedzeniem, przedstawiając zarys projektu.
 - 2) Strony zgodnie ustalają, że ewentualne zawieszenie działalności z tego tytułu **nie nastąpi przed dniem 31.12.2032 r.**
 - 3) W czasie trwania zawieszenia umowy Najemca nie ponosi żadnych kosztów stałych, czynszowych ani eksploatacyjnych obiektu.
 - 4) Po zakończeniu inwestycji teren zostanie przekazany Najemcy protokolarnie na dotychczasowych warunkach umownych.
2. Najemca akceptuje ryzyko związane z ewentualnym czasowym wyłączeniem możliwości świadczenia usług z przyczyn wskazanych w ust. 1 po dacie 31.12.2032 r. i z tego tytułu nie będą mu przysługiwały żadne roszczenia odszkodowawcze ani odszkodowania za utracone obroty względem Wynajmującego.

§ 3. Prowadzenie działalności i warunki menu

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w Lokalu całorocznej działalności gastronomicznej, poprawiającej komfort zwiedzających Ogród Zoologiczny.
2. Działalność musi być prowadzona zgodnie z koncepcją i asortymentem zatwierdzonym w ofercie konkursowej, stanowiącej **Załącznik nr 3** do umowy. Karta dań musi przez cały rok obowiązkowo zawierać: minimum 3 przystawki (w tym 1 świeża sałatka), minimum 2 zupy (1 wegetariańska), minimum 4 dania główne standardowe (1 rybna + dwa dodatki, w tym produkty pełnoziarniste), minimum 2 dania główne wegetariańskie, minimum 3 dedykowane pozycje menu dziecięcego (dla dzieci 3–7 lat), minimum 2 desery oraz minimum 5 napojów.
3. Najemca zobowiązany jest zamieszczać w miejscu widocznym dla klientów cennik oferowanych dań i produktów.
4. Najemca zobowiązuje się do organizowania raz w miesiącu (z wyłączeniem miesięcy od listopada do końca lutego) wydarzeń kulinarno-edukacyjnych na terenie Wioski Afrykańskiej (np. pokazy, warsztaty kulinarne) oraz do ich promowania w mediach społecznościowych.
5. Sprzedaż piwa niskoprocentowego (do 4,5%) oraz radlerów dopuszczalna jest wyłącznie w naczyniach bezpiecznych (zakaz stosowania szkła na terenie otwartym), po uzyskaniu stosownych koncesji. Nieuzyskanie lub utrata koncesji nie stanowi podstawy do roszczeń wobec Wynajmującego.

§ 4. Eksploatacja obiektów

1. Prowadzenie i kompleksowa obsługa budynku sanitarnego (B) należy do wyłącznych obowiązków Najemcy. Dostęp do toalet dla wszystkich zwiedzających Ogród Zoologiczny

jest **całkowicie bezpłatny**. Najemca zobowiązany jest utrzymać toalety w stałej czystości oraz zaopatrzyć je w środki higieniczne na własny koszt.

2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać bieżącą czystość i porządek wewnątrz Lokalu, wiat oraz na terenie zewnętrznym przyległym do obiektów.
3. Dostawy zaopatrzenia oraz transport odpadów stałych realizowane są się we własnym zakresie Najemcy i w sposób nieutrudniający ruchu pojazdów technicznych oraz kolejki dla zwiedzających.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną i finansową za szkody powstałe w mieniu Wynajmującego lub osób trzecich, wynikające z jego własnych działań celowych, zaniedbań lub działań jego pracowników.

§ 5. Inwestycje, remonty i przeglądy techniczne

1. Najemca zobowiązuje się przeprowadzić na swój koszt i we własnym zakresie remont budynku restauracji i toalet dostosowujący kompleks do standardu całorocznego, o wartości nie niższej niż **zł netto** (zgodnie ze złożoną ofertą konkursową, nie mniejszą niż 300 000,00 zł netto).
2. Najemca przedłoży projekt prac adaptacyjnych do dnia **15.12.2026 r.**, a fizyczne prace zostaną w pełni sfinalizowane do dnia **30.12.2027 r.** z zastrzeżeniem, że remont może zostać podzielony, po uzgodnieniu z Wynajmującym na 2 części, tj. część 1 – wykonana najpóźniej do 30.04.2027 r. i część 2 – wykonana w okresie od 1.09.2027 r. do 30.12.2027 r. Wszelkie prace wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Po zakończeniu umowy Najemcy nie przysługują żadne roszczenia o zwrot kosztów lub nakładów na te prace.
3. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia najmowanych lokali Wynajmującemu w celu przeprowadzenia obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych obiektów (budowlanych, elektrycznych, ppoż. itp.). Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym przeglądzie z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Nieudostępnienie obiektów skutkować będzie obciążeniem Najemcy kosztami ponownego zlecenia przeglądów przez Wynajmującego.
4. Najemca wyposaży Lokal na własny koszt w wymagany sprzęt gaśniczy (2 gaśnice proszkowe 6kg, 1 gaśnica śniegową 5kg, 2 koce gaśnicze) oraz ponosi pełną odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów PPOŻ i sanitarnych.

§ 6. Czynsz najmu, media i rozliczenia

1. Z tytułu najmu, Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości **zł netto** (stanowiący 1/12 zaoferowanej rocznej kwoty konkursowej).
2. Niezależnie od czynszu, Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego stały procent od miesięcznego obrotu w wysokości %. Strony zgodnie potwierdzają, że od 01.01.2032 r. stawka ta zostanie automatycznie podwyższona o 1 punkt procentowy, do wysokości % i będzie obowiązywał do końca umowy. Kwota ta płatna będzie na podstawie raportów miesięcznych z kas fiskalnych dostarczanych Wynajmującemu do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedzający.
3. **Podatek od nieruchomości:** Najemca ponosi koszty podatku od nieruchomości za

najmowane budynki i grunt. Obowiązkiem Najemcy jest samodzielne zgłoszenie odpowiedniej deklaracji na podatek od nieruchomości do właściwych organów podatkowych i opłacanie go zgodnie z przepisami. Wynajmujący zastrzega możliwość kontroli Najemcy w tym zakresie poprzez wezwanie do dostarczenia kopii deklaracji z 14 dniowym wyprzedzeniem. W przypadku niedostarczenia dokumentu, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia oraz zgłosi naruszenie do odpowiednich organów podatkowych.

4. **Opłaty eksploatacyjne:**

- 1) **Energia elektryczna:** rozliczana według faktycznego zużycia na podstawie wskazań podlicznika. Wynajmujący zastosuje stawki zgodne z obowiązującą Wynajmującego taryfą dostawcy energii elektrycznej.
 - 2) **Woda:** rozliczane stałym ryczałtem miesięcznym w kwocie **zł netto** na warunkach określonych przez Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zainstalowania podlicznika zimnej wody jeżeli pozwolą na to warunki techniczne sieci. Od dnia montażu podlicznika zimnej wody, Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego według rzeczywistych ilości zużycia wody i równoważnej ilości ścieków – Wynajmujący zastosuje stawki zgodne z obowiązującą Wynajmującego taryfą dostawcy wody.
 - 3) **Ścieki:** rozliczane stałym ryczałtem miesięcznym w kwocie **zł netto**, na warunkach określonych przez Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zainstalowania podlicznika zimnej wody jeżeli pozwolą na to warunki techniczne sieci. Od dnia montażu podlicznika zimnej wody, Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego według rzeczywistych ilości zużycia wody i równoważnej ilości ścieków – Wynajmujący zastosuje stawki zgodne z obowiązującą Wynajmującego taryfą odbiorcy ścieków;
 - 4) **Wywóz odpadów komunalnych:** rozliczane stałym ryczałtem miesięcznym w kwocie **zł netto**. Najemca zobowiązany jest do transportu odpadów stałych we własnym zakresie i na własny koszt do kontenerów zbiorczych przy ul. Kaprała Wojtki 3.
5. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 4, jeżeli zmianie ulegną stawki opłat ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz dostawców mediów. Zmiana opłat ryczałtowych wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
 6. Czynsz stały płatny jest miesięcznie z góry, do 15-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Ogrodu wskazany po podpisaniu umowy. Za niepełny pierwszy miesiąc najmu opłaty zostaną naliczone proporcjonalnie do liczby dni od dnia podpisania protokołu przekazania.
 7. Opłaty zmienne płatne są na podstawie faktury wystawionej do 30 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedzający, w terminie wskazanym na fakturze.
 8. Wszelkie rozliczenia i fakturowanie realizowane będą z uwzględnieniem przepisów o Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).

§ 7. Wyposażenie ruchome

1. Wynajmujący przekaze Najemcy do używania urządzenia stanowiące własność Ogrodu,

- na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **Załącznik nr 2** do umowy.
2. Urządzenia wyeksploatowane w toku normalnego zużycia są zgłaszane Wynajmującemu i podlegają utylizacji przez Ogród. Sprzęt wnoszony przez Najemcę lub zakupiony przez niego w miejsce zużytego stanowi jego własność i po zakończeniu umowy podlega demontażowi i zabraniu przez Najemcę we własnym zakresie.
 3. W przypadku stwierdzenia braku lub zniszczenia powierzonego wyposażenia z winy Najemcy, Wynajmujący rozliczy szkody zgodnie z przepisami ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

§ 8. Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych o charakterze niepieniężnym, Wynajmujący jest uprawniony do nałożenia na Najemcę kar umownych w następujących wysokościach:
 - 1) **Prowadzenie menu niezgodnie ze złożoną ofertą:** nałożenie kary w wysokości **500,00 zł** za każdy stwierdzony dzień oferowania asortymentu niezgodnego ze strukturą i wymogami określonymi w § 3 ust. 2 umowy;
 - 2) **Brak utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu lub w rejonie wiat:** nałożenie kary w wysokości **300,00 zł** za każdy przypadek stwierdzenia bałaganu, nieuprzątniętych stolików lub braku czystości na zewnątrz budynków;
 - 3) **Nieutrzymanie należytej czystości w obiekcie toalet (B):** nałożenie kary w wysokości **500,00 zł** za każdy przypadek stwierdzenia rażących zaniedbań higieniczno-sanitarnych, brudu lub braku podstawowych środków czystości w toaletach przeznaczonych dla zwiedzających;
 - 4) **Nieudostępnienie obiektów do obowiązkowego przeglądu technicznego:** nałożenie kary w wysokości **1 000,00 zł** za każdy przypadek odmowy lub uniemożliwienia przeprowadzenia przez Wynajmującego przeglądu, o którym mowa w § 5 ust. 3 umowy;
 - 5) **Brak podręcznego sprzętu gaśniczego (PPOŻ):** nałożenie kary w wysokości **500,00 zł** za każdy dzień stwierdzenia braku kompletnego, zalegalizowanego sprzętu gaśniczego określonego w § 5 ust. 4 umowy;
 - 6) **Nienależyte usuwanie i transport odpadów stałych:** nałożenie kary w wysokości **400,00 zł** za każdy przypadek składowania ich poza miejscami wyznaczonymi lub transportu w sposób zakłócający ruch kolejki i zwiedzających;
 - 7) **Nieprzestrzeganie godzin otwarcia punktu gastronomicznego:** nałożenie kary w wysokości **1 000,00 zł** za każdą pełną lub niepełną godzinę, w której punkt gastronomiczny pozostawał zamknięty w czasie godzin otwarcia Ogrodu Zoologicznego (z wyłączeniem przerw uzgodnionych na piśmie z Dyrekcją).
2. Podstawą do nałożenia kar określonych w ust. 1 jest protokół kontroli sporządzony jednostronnie przez upoważnionego pracownika Ogrodu Zoologicznego, zawierający dokumentację fotograficzną naruszenia, przesłany Najemcy drogą elektroniczną.
3. **W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki.**
4. **W przypadku zwłoki w przekazaniu raportów miesięcznych z kas fiskalnych, o których mowa w § 6 ust. 2, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości**

200,00 zł za każdy dzień zwłoki.

5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty naliczonych kar umownych w terminie 7 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości faktycznie poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

§ 9. Okres obowiązywania i rozwiązanie umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **10 lat**, tj. od dnia r. do dnia r.
2. **Najemca zobowiązany jest do fizycznego rozpoczęcia działalności gastronomicznej w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty ukończenia pierwszej, uzgodnionej z Wynajmującym części remontu, nie późniejszej niż 30 kwietnia 2027 r.**
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy w każdym czasie **ze skutkiem natychmiastowym** (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku:
 - 1) przerwy w funkcjonowaniu Lokalu trwającej dłużej niż 5 dni roboczych bez zgody Wynajmującego;
 - 2) przekroczenia terminu rozpoczęcia działalności, o którym mowa w ust. 2, o więcej niż 14 dni;
 - 3) niewykonania pierwszego etapu prac remontowych w terminie do 30 kwietnia 2027 r. lub prowadzenia ich niezgodnie z zatwierdzonym projektem;
 - 4) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat za jeden pełny okres rozliczeniowy (tj. miesiąc), jeżeli po wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego 1-miesięcznego terminu zaległość nie zostanie uregulowana;
 - 5) naruszenia zakazu podnajmu lub prowadzenia działalności niezgodnej z profilem ujętym w ofercie konkursowej;
 - 6) trzykrotnego nałożenia na Najemcę kar umownych z tego samego tytułu w ciągu jednego roku kalendarzowego.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym. W przypadku zwłoki w opróżnieniu lokalu, Najemca zapłaci karę umowną z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w wysokości podwójnej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki – w takim przypadku Wynajmujący ma prawo do usunięcia wyposażenia Najemcy z Lokalu i przekazania ich do utylizacji na jego koszt.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego. Spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do umowy:

1. Załącznik nr 1 – Dokumentacja techniczna.
2. Załącznik nr 2 – Wykaz wyposażenia ruchomego.
3. Załącznik nr 3 – Oferta Konkursowa Najemcy

NAJEMCA**WYNAJMUJĄCY**