

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji
Zakład budżetowy Miasta Poznania
61-553 POZNAŃ, ul. Chwiałkowskiego 34
[NIP 783 - 10 - 44 - 564]

reprezentowany przez:
Dyrektora Ryszarda Żukowskiego

DZIERŻAWCA:

Prowadzący wspólnie działalność gospodarczą jako:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest upoważniony do dokonania czynności prawnej o treści poniżej zamieszczonej, na podstawie zgody Prezydenta Miasta Poznania.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości położoną w Baranowie o łącznej pow. 42 700 m² i oznaczeniach geodezyjnych:

– obręb Krzyżowniki, ark. 30 dz. 10/19 o pow. 2 700 m ²	KW PO1P/00181244/8
– obręb Krzyżowniki, ark. 30 dz. 10/21 o pow. 38 700 m ²	KW PO1P/00181244/8
– obręb Krzyżowniki, ark. 30 dz. 10/22 o pow. 900 m ²	KW PO1P/00181238/3
– obręb Krzyżowniki, ark. 30 dz. 10/23 o pow. 100 m ²	KW PO1P/00181238/3
– obręb Krzyżowniki, ark. 30 dz. 10/24 o pow. 300 m ²	KW PO1P/00181244/8

wraz ze znajdującymi się na niej obiektem pod nazwą „Camping nr 30”.

2. Wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy środki trwałe wraz z ich wartością księgową określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania oddaną w trwały zarząd Wydzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że podstawowym przedmiotem jego działalności prowadzonej na ośrodku będzie świadczenie usług w zakresie kultury fizycznej, turystyki i rekreacji i zobowiązuje się w tym celu wykorzystywać przedmiot dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy i odtwarzania środków trwałych wchodzących w jego skład.

§ 4

Strony postanawiają zawrzeć niniejszą umowę na okres 10 lat, tj. od dnia do dnia.....

§ 5

1. Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości..... zł + VAT, rewaloryzowany corocznie w terminie do ostatniego dnia lutego każdego roku obowiązywania umowy, co najmniej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni, począwszy od 2012 r.
2. Należności określone w ust. 1 regulowane będą miesięcznie w oparciu o faktury VAT, wystawiane przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto podane przez Wydierżawiającego.
3. W przypadku opóźnień w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.

§ 6

Dzierżawca oprócz czynszu będzie regulował we własnym zakresie opłaty za:

- energię elektryczną,
- zużycie wody i zrzut ścieków,
- rozmowy telefoniczne,

bezpośrednio z ich dostawcami na podstawie zawartych z nimi umów na czas obowiązywania niniejszej umowy.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, a ponadto:

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

§ 8

Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 9

1. Dzierżawca w trakcie trwania umowy zobowiązany jest corocznie wykonywać na własny koszt remonty i bieżące konserwację przedmiotu dzierżawy w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.
2. Koszty dokonanych remontów i konserwacji nie podlegają zwrotowi.

§ 10

1. Dzierżawca ma prawo do modernizacji przedmiotu dzierżawy.
2. Szczegółowy zakres prac modernizacyjnych wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Nakłady na modernizację poniesione przez Dzierżawcę przechodzą na rzecz Wydierżawiającego z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wydierżawiającego z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie w wysokości dotychczas poniesionych, udokumentowanych nakładów

na modernizację przedmiotu dzierżawy, proporcjonalnie do upływu czasu. Wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wydierżawiającego. Koszt wyceny pokrywa Wydierżawiający.

5. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w ust. 4.

§ 11

1. Dzierżawca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z umieszczonych na przedmiocie dzierżawy reklam, pod warunkiem pisemnego uzgodnienia ich treści i lokalizacji z Wydierżawiającym, pod rygorem ponoszenia wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu.

2. Reklamy, których treść i lokalizacja nie zostaną pisemnie uzgodnione z Wydierżawiającym, Dzierżawca usunie na swój koszt a gdy tego nie uczyni zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

§ 12

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za dzierżawione środki trwałe i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub przyczynami zewnętrznymi wyższego rzędu oraz ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich.

2. Jako zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy na wypadek zdarzeń losowych, w tym także niemożliwych do przewidzenia szkód Dzierżawca zawrze stosowną umowę ubezpieczeniową.

3. 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.

§ 13

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wynikać z niniejszej umowy Dzierżawca wpłaci w dniu podpisania umowy Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 złożona zostanie przez Wydierżawiającego w banku na rachunku oprocentowanych lokat terminowych.

3. W okresie trwania umowy dzierżawy jedynym dysponentem rachunku jest Wydierżawiający.

4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Dzierżawcę kaucji, należności przypadającej od Dzierżawcy w przypadku:

1) przekroczenia terminu płatności czynszu o 7 dni

2) wystąpienia innych roszczeń, w terminie 7 dni od daty płatności określonej w wezwaniu

5. Niewykorzystana, zgodnie z pkt. 4 niniejszego paragrafu kwota kaucji wraz z odsetkami, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu oraz po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających dzierżawcę, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni po upływie okresu dzierżawy.

6. W przypadku wystąpienia zdarzeń o których mowa w pkt. 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 dni uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy bez wypowiedzenia.

§ 14

1. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie przedmiot dzierżawy w ustalonym przez strony terminie.

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

3. Wydierżawiający w powyższym przypadku, na koszt i ryzyko Dzierżawcy przeniesie mienie Dzierżawcy (zgodnie z wykazem zawartym w protokole przejęcia) i zabezpieczy lub zleci zabezpieczenie wg uznania Wydierżawiającego, aż do czasu całkowitego rozliczenia się z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy z Wydierżawiającym.

§ 15

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo inwestowania w dzierżawione środki trwałe, dokonywania bieżącej ich wyceny, prowadzeni regulacji terenowo – prawnych.

§ 16

1. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać w zakresie dotyczącym jego działalności i przyjmuje na siebie wyłączną odpowiedzialność z tego tytułu:

a) postanowień ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j.Dz.U. Z 2007 r. nr 70, poz. 473 z późniejszymi zmianami)

b) przepisów ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U.nr 10 poz.55 z 1996 r. z późniejszymi zmianami),

c) postanowień ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dn. 04.02.1994 r. (t.j.Dz.U. Z 2006 r. nr 90, poz. 631 z późniejszymi zmianami.) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w tym Stowarzyszenia Autorów ZAiKS.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania obowiązujących u Wydierżawiającego:

a)regulaminu porządkowego wprowadzonego zarządzaniem dyrektora Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji,

3. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania przepisów pożarowych, a w szczególności do:

a) wyposażenia dzierżawionego obiektu w normatywna ilość i asortyment podręcznego sprzętu p.poż, oznakowania obiektu znakami bezpieczeństwa, wyposażenia skrzynek hydrantowych w węże gaśnicze i prądowniczki oraz przeprowadzania konserwacji sprzętu w ustalonych terminach i na własny koszt,

b) przeprowadzania pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji, instalacji odgromowej – dostarczanie Wydierżawiającemu kserokopii pomiarów,

c) dostarczania Wydierżawiającemu atestów trudnozapalności wykładzin oraz materiałów użytych do obudowy ścian i sufitów sal i dróg ewakuacyjnych – w przypadku dokonywania przez Dzierżawcę remontów i modernizacji przedmiotu dzierżawy, pod rygorem ponoszenia wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu.

§ 17

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu dzierżawy do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.

§ 18

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

§ 19

Dzierżawca może za pisemną zgodą Wyzierżawiającego oddać przedmiot umowy w części lub w całości osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania.

§ 20

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy.

§ 21

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych postanowienia niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

§ 23

Sprawy sporne wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby wydzierżawiającego.

§ 24

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 25

Integralną część umowy stanowi załącznik nr 1 – wykaz środków trwałych.

