

Umowa najmu nr

zawarta w Poznaniu w dniu pomiędzy:

Miastem Poznań - Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji – Samorządowym Zakładem Budżetowym, ul. Chwiałkowskiego 34, 61-553 Poznań, NIP 209-00-01-440, reprezentowanym przez:

Dyrektora -

przy kontrasygnacie

Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych -

zwanymi w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”

a

.....

.....

.....

.....

zwanym/ą w dalszym ciągu umowy „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest upoważniony do dokonania czynności prawnej o treści poniżej zamieszczonej, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 lipca 2014 r. udzielonego przez Prezydenta Miasta Poznania.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część nieruchomości oznaczonej geodezyjnie: obręb Komandoria (03), ark. mapy 27, działka 1/5cz. o powierzchni 3927 m², zapisanej w

księdze wieczystej nr PO2P/00100339/7 wraz ze zlokalizowanym na niej budynkiem – halą sportów walki o powierzchni użytkowej 481,55 m² z przeznaczeniem na: działalność turystyczno – rekreacyjno - sportową, dystrybucję sprzętu sportowego, turystycznego, żywności; propagowanie zdrowego trybu życia i odżywiania się; propagowanie różnych form aktywności fizycznej oraz prowadzenie nieodpłatnych zajęć sportowych dla dzieci z rodzin dysfunkcyjnych.

Przedmiot najmu wskazany jest na mapie stanowiącej **załącznik nr 1** do umowy

2. Nieruchomość będąca przedmiotem najmu jest własnością Miasta Poznania zarządzaną przez Wynajmującego.

3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obie Strony.

4. Wynajmujący oświadcza, iż:

a) nie ma dojazdowej drogi publicznej do przedmiotu umowy, w związku z czym Wynajmujący wyda Najemcy odpowiednią ilość przepustek dla pojazdów: dostawczych, pojazdów usług komunalnych oraz osób zarządzających obiektem, które umożliwią Najemcy prowadzenie działalności.

b) przeznaczenie przedmiotu umowy o którym mowa w ust. 1 jest zgodne z funkcją określoną przy budowie obiektu.

5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust 1. Każda inna działalność, wykraczająca poza zakres umowy określony w ust. 1, którą zamierzałby prowadzić Najemca na terenie przedmiotu Umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

Strony zawierają niniejszą umowę na okres 15 lat, z mocą obowiązującą od dnia do dnia



§ 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości zł + VAT (słownie złotych). Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz najmu, będzie co roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość waloryzowanego czynszu zostanie przez Wynajmującego ustalona do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się regulować czynsz w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania przedmiotu najmu i odtwarzania środków trwałych wchodzących w jego skład.
3. Najemca zobowiązany jest do regulowania podatku od nieruchomości we własnym zakresie i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od zawarcia umowy złożyć Prezydentowi Miasta Poznania (Wydział Finansowy Urzędu Miasta Poznania) informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych (osoby fizyczne) lub deklarację na podatek od nieruchomości (osoby prawne), sporządzoną na formularzu wg ustalonego wzoru.
5. W przypadku uzyskania przez Wynajmującego prawa trwałego zarządu w stosunku do przedmiotu najmu, Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego równowartość podatku od nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT. Wysokość stawki podatku będzie wynikała z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta Poznania oraz przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości. W takim przypadku uznaje się, że równowartość podatku od nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT będzie stanowiła część składową czynszu najmu, o którym mowa w niniejszym paragrafie.
6. Najemca zobowiązuje się pisemnie powiadomić Wynajmującego z co najmniej jednomiesięcznym wyprzedzeniem o każdej zmianie przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości, która będzie miała wpływ na stawkę podatku od nieruchomości. Zmiany wysokości czynszu wynikające z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta

Poznania oraz wynikające ze zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości nie wymagają zmiany niniejszej umowy i stają się skuteczne poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.

7. Równowartość podatku od nieruchomości wraz z należnym podatkiem VAT będzie należna za cały okres trwania umowy w sytuacji braku podstaw lub braku akceptacji organu podatkowego (Prezydenta Miasta Poznania) na zastosowanie zwolnienia w podatku od nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014r. poz. 849 ze zm.) lub stosownych uchwał Rady Miasta Poznania.

§ 5

1. Najemca w trakcie trwania umowy ponosił będzie miesięczne koszty bieżącej eksploatacji przedmiotu najmu oraz do czasu zawarcia umów bezpośrednio z dostawcami energii, oprócz czynszu określonego w § 4, będzie regulował również opłaty „okołoczynszowe” na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w szczególności za:

- a) energię elektryczną (na podstawie wskazań podlicznika),
- b) zużycie wody oraz zrzut ścieków (na podstawie wskazań podlicznika),
- c) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- d) dostawy ciepła.

2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów z dostawcami mediów w okresie pierwszych trzech miesięcy trwania niniejszej Umowy. W przypadku niewykonania tego zobowiązania z przyczyn zawinionych przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym

3. Płatności określone w ust. 1 Najemca zobowiązuje się regulować w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego. Do kwot netto wynikających z faktur, Wynajmujący naliczy z tytułu obsługi finansowej opłatę manipulacyjną w wysokości 5%.



4. W przypadku gdy nie będzie możliwe samodzielne składanie przez Najemcę deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, deklarację taką składać będzie Wynajmujący na podstawie stawek ustalonych przez podmiot gospodarujący odpadami na terenie aglomeracji poznańskiej. Najemca zobowiązuje się zgłaszać Wynajmującemu ilość oraz częstotliwość odbioru odpadów, celem umożliwienia Wynajmującemu złożenia prawidłowej deklaracji. Najemca będzie regulował opłaty za gospodarowanie odpadami w oparciu o faktury wystawione przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

§ 6

1. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy naliczane będą ustawowe odsetki.
2. Ponadto w przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący ma prawo zaliczyć dokonane wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe od opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty najdawniej wymagalne, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący. W takim przypadku Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę w terminie 7 dni, w jaki sposób zaliczył dokonaną wpłatę.

§ 7

Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji, a ponadto:

- dbać o porządek, czystość i estetykę,
- przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonych przez upoważnione instytucje,

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się dokonać modernizacji lub nowych inwestycji w przedmiocie najmu w okresie pierwszych trzech lat trwania niniejszej umowy, na kwotę minimum

..... netto w zakresie i terminach wynikających z oferty przetargowej stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

2. Najemca będzie miał prawo dokonywać innych modernizacji i inwestycji na terenie przedmiotu umowy również w późniejszych latach trwania umowy najmu, na warunkach określonych w niniejszej umowie.

Odbiór prac wymienionych w **załączniku nr 2** odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego wspólnie przez Strony niniejszej umowy.

3. Dodatkowy zakres prac modernizacyjnych i inwestycyjnych tj. prac wykonanych powyżej kwoty zł netto wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego ze wskazaniem wartości planowanej modernizacji lub inwestycji.

4. Przystąpienie do realizacji prac modernizacyjnych lub inwestycyjnych wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego oraz uprzedniego przedstawienia projektów i szczegółowych kosztorysów inwestorskich. Najemca zobowiązuje się informować POSiR z min. 5 dniowym wyprzedzeniem o fakcie rozpoczęcia robót budowlanych, jak również o zakończeniu tych robót (w tym zanikowych), które winny być każdorazowo sprawdzone i odebrane przez Wynajmującego.

Nie zastosowanie się do powyższego skutkować będzie odmową rozliczenia i potwierdzenia nakładów poniesionych przez Najemcę.

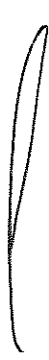
5. Nakłady na modernizacje lub inwestycje poniesione przez Najemcę w czasie trwania niniejszej umowy oraz nakłady wymienione w **załączniku nr 3** przechodzą na rzecz Wynajmującego po upływie obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu. Szczegółowy wykaz nakładów zawarty jest w dokumentach weryfikacji nakładów inwestycyjnych.

6. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana z przyczyn niezależnych od Najemcy, Najemcy przysługuje odszkodowanie w wysokości dotychczas poniesionych, udokumentowanych nakładów na modernizację lub inwestycje przedmiotu najmu, na które Wynajmujący wyraził zgodę, proporcjonalnie do upływu czasu. Wyceny dokona rzeczoznawca powołany przez Wynajmującego i Najemcę. Koszt wyceny pokrywa Wynajmujący.



7. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, wszelkie nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę na modernizację lub inwestycje przedmiotu najmu przechodzą na własność Wynajmującego.
8. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron, rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w ust. 6.
9. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym w przypadkach przewidzianych w niniejszej umowie oraz w przepisach kodeksu cywilnego, nakłady o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 3 przechodzą na własność Wynajmującego.
10. Nakłady poniesione przez Najemcę, na które Wynajmujący nie wyraził zgody, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy zostaną usunięte przez Najemcę w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że na podstawie oświadczeń Projektantów będzie nabywał autorskie prawa majątkowe do wszelkich projektów opracowanych w związku z modernizacją, remontami oraz rozbudową przedmiotu najmu (dalej: Dokumentacja Projektowa) oraz uzyska zgodę do wykonywania autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tych oświadczeniach (wzór oświadczenia stanowi **załącznik nr 4** do niniejszej umowy, a także uzyska zgodę od Projektanta do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.
 2. Najemca oświadcza, że w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub rozbudowy przedmiotu umowy przeniesie na Wynajmującego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust. 10, autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji Projektowych, na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu zawarcia niniejszej umowy w szczególności:
- 

- a. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
- b. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
- c. do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
- d. do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
- e. udostępniania projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,
- f. eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu,
- g. do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
- h. do rozpowszechniania, w tym użyczania, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, bilbordach, w tym na otwartych przestrzeniach,



i. wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy).

3. Najemca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących remontu, modernizacji lub rozbudowy przedmiotu umowy wyrazi zgodę, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust.10 na wykonywanie przez Wynajmującego na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich do wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia umowy, w szczególności wskazanych powyżej, w tym wyrazi zgodę na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji przedmiotu umowy, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na przedmiocie umowy oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji użytkowej obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych albo estetyczno-użytkowych.

Najemca oświadcza również, iż wyrazi zgodę Wynajmującemu do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.

4. Najemca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących rozbudowy przedmiotu najmu udzieli Wynajmującemu, w ramach wynagrodzenia przewidzianego w ust.10, zgód i upoważnień dotyczących wykonywania autorskich praw osobistych do projektów, w szczególności w zakresie prawa do integralności projektu, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania z projektów (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i modyfikacji projektów oraz obiektów budowlanych powstałych na podstawie projektów oraz decydowaniem o celu i sposobie ich eksploatacji.

5. Intencją Najemcy, w związku z przeniesieniem na Wynajmującego autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw

zależnych i autorskich praw osobistych, jest zapewnienie Wynajmującemu w ramach wynagrodzenia przewidzianego w ust. 10, nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, praw zależnych i praw osobistych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań, tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych projektów i rozporządzania nimi oraz że zamiarem Najemcy jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało jego odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przez niego traktowane, jako naruszenie autorskich praw osobistych.

6. Najemca, zgodnie z oświadczeniami zawartymi w niniejszym paragrafie i oświadczeniem Projektanta (**załącznik nr 4**) gwarantuje, że Wynajmujący nabędzie wskazane w tym paragrafie prawa, zgody, zezwolenia i upoważnienia w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony, co do terytorium i czasookresu. Najemca, w oparciu o oświadczenie Projektanta zapewnia również Wynajmującemu wyłączność nabytych przez niego praw.

7. Wynajmujący może powierzyć – bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Projektanta oraz Najemcy – wykonywanie nabytych na podstawie oświadczenia Projektanta i oświadczeń Najemcy praw wybranej przez siebie osobie lub osobom trzecim.

8. Do przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowej, o której mowa w tym paragrafie oraz do wykonywania na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich i udzielenia zgody, upoważnień do wykonywania autorskich praw osobistych, dojdzie w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących modernizacji, remontu lub rozbudowy, co zostanie potwierdzone na piśmie w treści stosownego protokołu.

9. Najemca zapewnia, że najpóźniej na dzień przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowych na Wynajmującego, będzie on wyłącznie uprawniony do dysponowania autorskimi prawami majątkowymi do Dokumentacji Projektowych, a prawa te pozostaną wolne od wad, w tym praw i roszczeń osób trzecich. Najemca będzie zobowiązany do współdziałania z Wynajmującym w celu skutecznej obrony przed roszczeniami osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowych.

10. Wynagrodzenie Najemcy z tytułu nabycia przez Wynajmującego praw określonych w niniejszym paragrafie stanowi 1% (jeden procent) miesięcznego czynszu określonego w § 4 umowy za każdy projekt. Wynagrodzenie to będzie płatne w terminie płatności faktury wystawionej Najemcy przez Wynajmującego z tytułu czynszu za miesiąc następujący po dacie przeniesienia tych praw i wyrażenia zgód, upoważnień do wykonywania ww. praw i nastąpi poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wynajmującego z tytułu powyższej faktury. Najemca dostarczy Wynajmującemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności faktury, o której mowa powyżej.

11. Strony zgodnie postanawiają, iż nie wykonanie przez Najemcę zobowiązań, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 w terminie w nich wskazanym, będzie skutkowało koniecznością zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 10% (słownie: dziesięciu procent) wartości danych prac projektowych brutto. Wynajmujący zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość wskazanej w zdaniu poprzedzającym kary umownej.

§ 10

Najemca w trakcie trwania umowy zobowiązany jest dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, przez cały czas trwania umowy. Koszty dokonanych napraw nie podlegają zwrotowi.


§ 11

1. Najemca wyraża zgodę na czasowe ograniczenie przez Wynajmującego używania swoich reklam w sytuacjach wynikających z umów zawartych z organizatorami imprez odbywających się na przedmiocie najmu, dla których to Wynajmujący zobowiązany jest udostępnić Tor Regatowy Malta.

2. Koszty związane z czasowym usunięciem lub skutecznym zasłonięciem reklam poniesie Wynajmujący.

3. O czasowym ograniczeniu używania reklam Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę na 21 dni przed mającym nastąpić zdarzeniem. Czas ograniczenia używania reklam nie może przekraczać 30 dni w ciągu roku.
4. W wypadku zastrzeżeń wnoszonych przez realizatorów ogólnopolskiego przekazu telewizyjnego, co do treści reklamy od strony stanowisk startowych, najemcę obowiązuje zapis z ust.1.
5. Reklama eksponowana dłużej niż 3 dni, może być umieszczona wyłącznie na elewacji hali sportów walki.
6. W przypadku podjęcia przez Wynajmującego negocjacji z nowymi podmiotami, co do których zachodzi prawdopodobieństwo zawarcia umów na wyłączne używanie konkretnej marki lub brandu na terenie całego Toru Regatowego Malta, Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o przewidywanych ograniczeniach a po zawarciu umowy niezwłocznie powiadomi Najemcę o tym fakcie. Najemca w terminie 60 dni od otrzymania powiadomienia o podpisaniu umowy, zobowiązany jest do usunięcia reklamy podmiotów konkurencyjnych.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Zarządzenia Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 26 marca 2012 roku w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania lub też późniejszego aktu prawnego regulującego tę kwestię.


§ 12

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną z tytułu eksploatacji przedmiotu najmu i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub przyczynami zewnętrznymi wyższego rzędu np. wyłączenie prądu, uderzenie pioruna itp. oraz ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich.
 2. Najemca 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. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca dobrowolnie opuści i przekaze komisyjnie przedmiot najmu w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Do czasu przejęcia przedmiotu najmu Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia wynagrodzenia netto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości zwaloryzowanego czynszu netto obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% ww. wynagrodzenia.
3. Najemca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 101 ze zm.) w zakresie obowiązku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu. Wzór oświadczenia stanowi **załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

§14

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy Wynajmującemu kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu + VAT.
 2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Najemcę w banku: PKO BP S.A. na rachunku o nr **29 1020 4027 0000 1302 1262 2371**.
 3. W okresie trwania umowy najmu jedynym dysponentem rachunku będzie Wynajmujący.
 4. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Najemcę kaucji, należności przypadającej od Najemcy w przypadku:
 - a) przekroczenia terminu płatności czynszu o 7 dni
 - b) wystąpienia innych bezspornych roszczeń, w terminie 7 dni od daty płatności określonej w wezwaniu.
- 

5. Niewykorzystana, zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu kwota kaucji, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty upływu obowiązywania niniejszej umowy lub jej rozwiązania oraz po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Najemcę

6. W przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust 4 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie natychmiastowym.

§15

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

a) postanowień ustawy z dnia 26.10.1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. z 2016, poz. 487 ze zm.),

b) przepisów ustawy z dnia 09.11.1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 2015 poz. 298),

c) postanowień ustawy z dnia 04.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2016r., poz. 666 ze zm..) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w tym Stowarzyszenia Autorów ZaiKS,

d) przepisów regulujących działalność gastronomiczną, w tym postanowień Sanepidu,

e) przepisów regulujących działalność budowlaną, handlową i reklamową,

f) regulaminu porządkowego wprowadzonego zarządzeniem Dyrektora Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji

g) przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

- do przeprowadzania na swój koszt konserwacji istniejącej instalacji, w którą wyposażony jest przedmiotu najmu, w tym w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu ppoż, oznakowania znakami bezpieczeństwa i wyposażenia zastanych skrzynek hydrantowych w węże gaśnicze i prądowniczki,

- najemca zobowiązany jest dokonać uzupełnienia w zakresie instalacji i sprzętu ppoż. i instalacji elektrycznej w ramach przewidzianych nakładów inwestycyjnych.
 - do przeprowadzania zgodnie z obowiązującymi przepisami pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji i instalacji odgromowej,
 - w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac remontowych w przedmiocie najmu Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu kserokopie atestów trudnozapalności zastosowanych wykładzin oraz materiałów użytych do obudowy ścian i sufitów sal i dróg ewakuacyjnych,
- h)** poleceń Kierownika Oddziału Malta związanych z regulaminem porządkowym, obowiązującym na Oddziale Malta.

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego
2. Najemca może występować o zgodę Wynajmującego, o której mowa w ust. 1 po uprzednim dostarczeniu mu pełnej informacji o podmiocie i planowanym zakresie działania na terenie przedmiotu umowy lub jego części.

§ 19

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku:

- a) opóźnienia z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
- b) użytkowania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową oraz w innych przypadkach prawem przewidzianych.

3. Zakwestionowanie sposobu użytkowania musi mieć formę pisemną a Najemca winien odstąpić od kwestionowanych działań w terminie 30 dni od otrzymania wezwania.

§ 20

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

Sprawy sporne nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 23

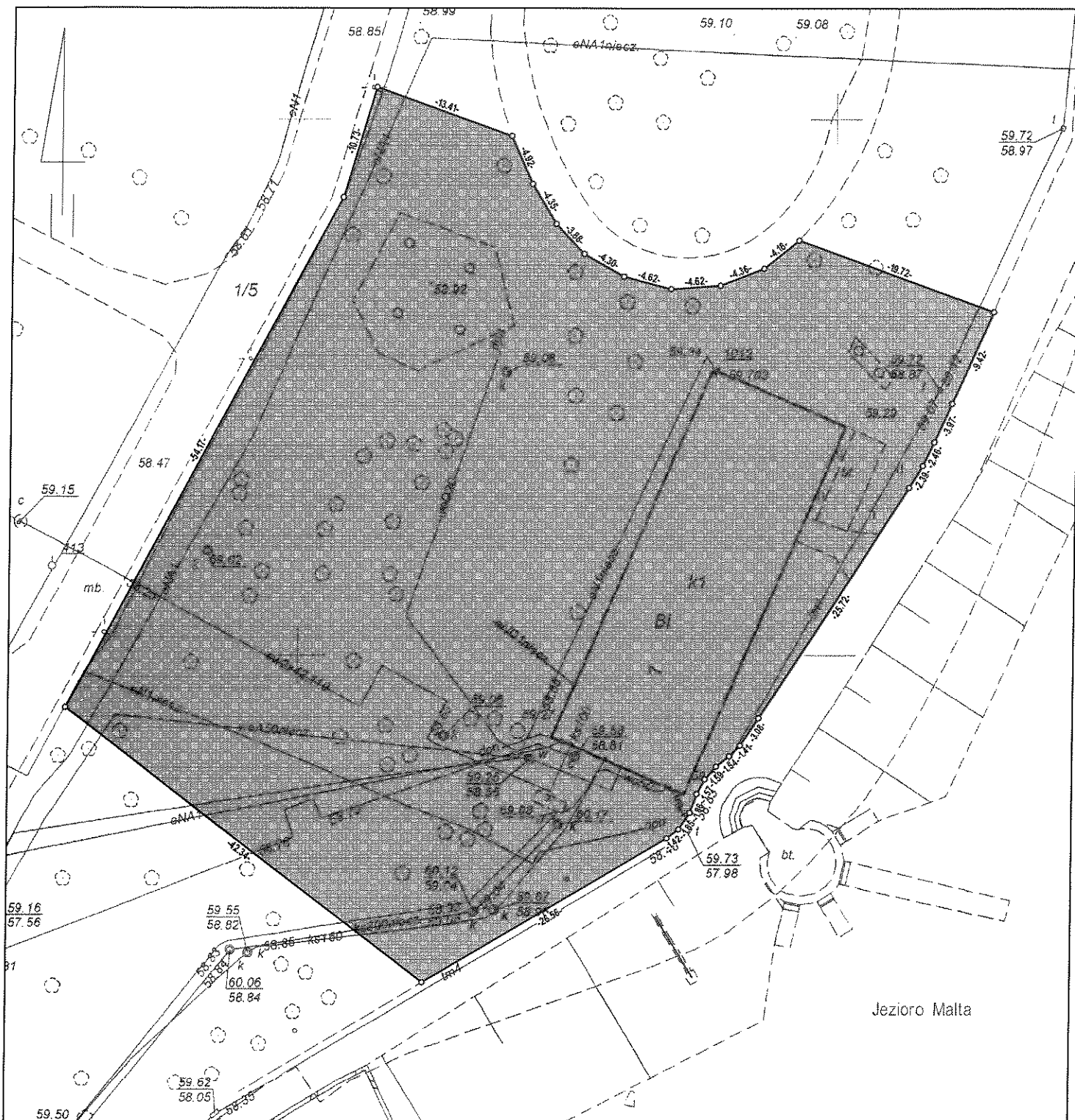
Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

- 1. Mapa z zaznaczeniem obszaru przedmiotu najmu.
- 2. Zakres nowych nakładów modernizacyjnych/inwestycyjnych – oferta przetargowa
- 3. Zestawienie nakładów dokonanych przez poprzedniego najemcę
- 4. Oświadczenie projektanta (wzór).
- 5. Wzór oświadczenia – poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc



Legenda:



- planowany obszar umowy najmu części działki nr 1/5 o powierzchni 3927 m²

Temat:	Planowany obszar umowy najmu	
Lokalizacja:	Jedn. ewiden.(identyfikator) : Miasto Poznań (306401_1) Obręb (identyfikator) : Komandoria (306401_1.0003) Numer arkusza : 27 Numer działki : 1/5 Księga wieczysta : PO2P/00100339/7 Położenie : ul. Jana Pawła II 7	skala 1:500

załącznik nr 3 do umowy ojcym
ul. Jana Pawła II nr 4

Zestawienie rozliczonych nakładów inwestycyjnych poniesionych przez dzierżawcę KS Czerwony Smok

branża	wartość robót netto	VAT	wartość robót brutto
budowlana	375 711,66	86 413,68	462 125,34
sanitarna	179 611,43	41 310,62	220 922,06
elektryczna	37 534,56	8 632,95	46 167,51
razem	592 857,65	136 357,25	729 214,91
koszt przyłącza c.o.			33 000,00
razem po potrąceniach			696 214,91

Inspektor
de. inwestycji
Złota

Oświadczenie (dalej: Projektant) o przeniesieniu autorskich praw majątkowych oraz wyrażeniu zgody na wykonywanie autorskich praw zależnych i praw osobistych do dokumentacji projektu budowlanego

1. Niniejszym oświadczam, że **przenoszę** naautorskie prawa majątkowe do stworzonej przeze mnie Dokumentacji Projektowej dotyczącej projektu budowlanego (dalej: Obiekt), **na wszystkich polach eksploatacji**, znanych w dniu składania oświadczenia, w szczególności:

- a) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w celu realizacji jakichkolwiek inwestycji związanej z przedmiotem umowy, w szczególności jej modernizacji i rozbudowy,
- b) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z eksploatacją przedmiotu umowy, w tym organizacją różnego rodzaju imprez masowych, zawodów sportowych, koncertów, konferencji, konwencji, zjazdów, itp.
- c) do wyłącznego używania, wykorzystywania i udostępniania osobom trzecim projektów w związku z działalnością promocyjną, reklamową, informacyjną i usługową,
- d) do wytwarzania, utrwalania i zwielokrotniania egzemplarzy projektów wszystkimi technikami, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową, w szczególności jego zwielokrotnienia poprzez dokonywanie zapisów na wszelkiego rodzaju nośnikach danych, w tym na płytach CD lub podobnych, kasetach magnetofonowych, kasetach video, urządzeniach pamięci zewnętrznej, nośnikach magnetoptycznych, poprzez inne urządzenia elektroniczne, w tym tzw. papier elektroniczny, wprowadzania do pamięci komputera,
- e) udostępnianie projektów, o którym mowa powyżej, może mieć miejsce w szczególności za pomocą egzemplarzy zwielokrotnionych zgodnie z powyższym punktem, a także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,



- f) eksploatacji przedmiotu umowy, w tym w celu realizacji działalności promocyjnej i reklamowej w szczególności w celu umieszczania reklam na powierzchniach innych niż do tego przeznaczone w projektach i zmiany kolorystyki przedmiotu,
- g) do wprowadzania do obrotu projektów oraz ich kopii,
- h) do rozpowszechniania, w tym użyczania, najmu, wystawienia, wyświetlenia w telewizji, w internecie, na telefonii komórkowej, ekranach ledowych, wyświetlaczach ciekłokrystalicznych plakatach, billboardach, w tym na otwartych przestrzeniach,
- i) wykorzystywania projektów w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi projektami uzupełnionymi o treści komercyjne, promocyjne lub reklamowe, w tym w celach reklamowych i promocyjnych (bez ograniczeń co do formy i sposobów reklamy)

2. Oświadczam, że wyrażam zgodę wykonywanie **zależnych praw autorskich** wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu złożenia niniejszego oświadczenia, w szczególności wskazanych powyżej, w tym **wyrażam zgodę** na korzystanie, rozporządzanie i rozpowszechnianie opracowań projektów, a także dokonywanie w nich zmian i modyfikacji na potrzeby przebudowy i modernizacji Obiektu, wszelkich przeróbek, adaptacji projektów w związku z działalnością prowadzoną na Obiekcie oraz indywidualnych potrzeb podmiotów nim władających poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych, zmianę funkcji użytkowej Obiektu lub jego części, podniesienie poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenia odmiennych od zaproponowanych rozwiązań architektoniczno – budowlanych albo estetyczno – użytkowych.

Oświadczam również, że przenoszę na prawo do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i praw osobistych.

3. Udzielam, zgod i upoważnień dotyczących wykonywania w moim imieniu autorskich praw osobistych do projektów, w szczególności w zakresie prawa do integralności utworu, prawa do nadzoru nad sposobem korzystania z projektów (wykonywanie autorskich praw osobistych będzie miało związek przede wszystkim z dokonywaniem wszelkich opracowań, zmian i modyfikacji projektów oraz obiektów budowlanych powstałych na podstawie projektów oraz decydowaniem o celu i sposobie ich eksploatacji).



4. Oświadczam, że moją intencją, w związku z przeniesieniem na autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i praw osobistych jest zapewnienie nieograniczonej możliwości wykonywania autorskich praw majątkowych, osobistych i praw zależnych do projektów, w szczególności nieograniczonego prawa do: korzystania z projektów, rozporządzania nimi, wprowadzania do nich zmian, sporządzania ich opracowań, tworzenia na ich podstawie nowych projektów oraz korzystania z tych opracowań, nowych projektów i rozporządzania nimi oraz **oświadczam, że moim zamiarem** jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało moich odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przeze mnie traktowane jako naruszenie autorskich praw osobistych.


5. Gwarantuję, że nabył wskazane w tym paragrafie prawa i uzyskał zgody w sposób definitywny, a wynikające z nich uprawnienia mają charakter nieograniczony co do terytorium. Gwarantuję również wyłączność nabytych przez niego praw.

6. Oświadczam, że może powierzyć – bez konieczności uzyskania mojej odrębnej zgody – wykonywanie nabytych na podstawie tego oświadczenia praw wybranej przez siebie osobie lub osobom trzecim.

7. Oświadczam, że jestem wyłącznie uprawniony do dysponowania autorskimi prawami majątkowymi do Dokumentacji Projektowej, a prawa te pozostają wolne od wad, w tym praw i roszczeń osób trzecich. W zakresie niniejszego oświadczenia ponoszę względem pełną odpowiedzialność odszkodowawczą obejmująca w szczególności szkodę bezpośrednią, koszty pomocy prawnej świadczonej w celu obrony jego interesów oraz równowartość świadczeń spełnionych przez niego w celu zaspokojenia ewentualnych roszczeń osób trzecich. Powyższe nie zwalnia mnie z obowiązku współdziałania z w celu skutecznej obrony przed roszczeniami takich osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowej.

....., dnia.....
miejscowość

.....
podpis Projektanta



Wzór oświadczenia – poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc

1. W dniu zawarłem/am umowę najmu nr z Miastem Poznań – Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji w Poznaniu, na podstawie której Miasto Poznań – Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji w Poznaniu oddało w najem nieruchomość komunalną oznaczoną geodezyjnie obręb:, arkusz mapy:, działka, zapisaną w księdze wieczystej KW nr z przeznaczeniem na cel:

2. Na podstawie § umowy najmu opisanej w ust. 1 jestem zobowiązany wydać przedmiot dzierżawy w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu. Na zabezpieczenie powyższego poddaję się dobrowolnej egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

