

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Krakowie 2018 roku pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków z siedzibą w Krakowie, (31-004), Pl. Wszystkich Świętych 3-4, reprezentowaną przez Piotra Kempf – Dyrektora Zarządu Zieleni Miejskiej w Krakowie, działającego na podstawie pełnomocnictwa nr 109/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 czerwca 2017 roku, posiadającą NIP: 676 101 37, REGON: 351554353, zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
....., reprezentowanym przez:, zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomości składająca się z działek nr 20 o pow. 0,0361 ha, nr 19/3 o pow. 0,1654 ha, nr 202/20 o pow. 0,1544 ha, nr 202/21 o pow. 0,0027 ha, nr 202/18 o pow. 0,0058 ha, nr 202/15 o pow. 0,0115 ha, nr 202/16 o pow. 0,0462 ha, nr 202/17 o pow. 0,0192 ha, nr 213/4 o pow. 0,0013 ha, nr 202/28 o pow. 0,2141 ha, oraz części działek: nr 213/1 o pow. 0,1438 ha, nr 18 o pow. 0,0715 ha., nr 19/4 o pow. 0,0392 ha, nr 213/5 o pow. 0,0105 ha, nr 19/2 o pow. 0,0676 ha, nr 202/27 o pow. 0,0495 ha, nr 272/1 o pow. 0,0459 ha, nr 202/24 o pow. 0,0151 ha, nr stanowi własność Skarbu Państwa, a Wydzierżawiający jest użytkownikiem wieczystym.

2. Park Zabłocie – Stacja Wiśła został wykonany w ramach środków unijnych. Szczegółowy plan przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków wielofunkcyjny pawilon o pow. 72,1 m², położony na działce nr 18 obręb 14 jednostka ewidencyjna Podgórze (zwany w dalszej treści umowy przedmiotem dzierżawy). Dzierżawca przedmiot dzierżawy przyjmuje w dzierżawę na zasadach określonych niniejszą umową.

2. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany.

3. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy dokonał szczegółowych oględzin przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń, poza uwagami zawartymi w protokole zdawczo-odbiorczym oraz oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących i znanych Dzierżawcy w dniu zawarcia umowy.

§ 3.

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na potrzeby prowadzenia kawiarni oraz pełnienia funkcji Operatora Parku.

2. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać oraz oddawać do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy lub jego części bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

3. Dzierżawca ma prawo umieszczać reklamy poza przedmiotem dzierżawy, tj. na ogrodzeniu wzdłuż przedmiotu dzierżawy, lecz w sposób nie zagrażający życiu, zdrowiu i mieniu osób oraz nie utrudniający swobodnego poruszania się pozostałych użytkowników nieruchomości.

4. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami mediów na dostawę mediów do przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca zobowiązuje się także do prowadzenia czynności w charakterze Operatora Parku, w szczególności do podejmowania działań związanych z animacją życia kulturalnego Parku. Wydzierżawiający zobowiązuje się do bieżącego informowania o działaniach Dzierżawcy jako Operatora Parku na swojej stronie internetowej.

§ 4.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, a także z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - a) wykonywania na własny koszt wszelkich prac adaptacyjnych zgodnie z zaakceptowanym przez Wyzierżawiającego projektem wyposażenia i sprzętu – zgodnie z obowiązującym prawem, przez cały okres trwania umowy;
 - b) przeprowadzania w okresie trwania umowy dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich wymaganych prawem przeglądów, bieżących remontów, konserwacji i napraw przedmiotu dzierżawy, w tym instalacji itp., poza naprawami wynikającymi z umów gwarancyjnych;
 - c) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy oraz najbliższym otoczeniu;
 - d) terminowego wnoszenia opłat czynszowych przewidzianych niniejszą umową;
 - e) prowadzenia kina letniego (w okresie od 15 maja do 30 września roku kalendarzowego), tj. wyświetlania minimum 3 razy w tygodniu filmów, które będą udostępniane przez KBF.
 - f) przedstawiania Wyzierżawiającemu do akceptacji miesięcznych programów wraz harmonogramem prowadzenia działalności Operatora/Animatora, nie później niż na 10 dni przed pierwszym dniem każdego miesiąca.
3. Wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonywania umowy ponosi i zabezpiecza we własnym zakresie Dzierżawca.

§ 6.

Wszelkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie estetycznym i sanitarnym poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

§ 7.

Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:

1. posiada możliwości: finansowe, organizacyjne i techniczne dla prawidłowego wykonania umowy dzierżawy z należytą starannością,
2. wszelkie czynności wynikające z niniejszej umowy będą wykonywane przez osoby posiadające wszystkie niezbędne umiejętności bądź uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

§ 8.

1. Wyzierżawiający jest uprawniony w każdym czasie i na każdym etapie do kontroli sposobu i terminowości wykonania niniejszej umowy przez Dzierżawcę.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania osób, którym powierza wykonywanie czynności wynikających z umowy dzierżawy, jak za własne działania lub zaniechania.

UBEZPIECZENIE

§ 9.

Dzierżawca obowiązany jest na własny koszt do posiadania pełnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności określonej w § 3 ust. 1.

CZYN SZ DZIERŻAWNY I INNE OBCIĄŻENIA

§ 10.

1. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie **zł brutto** (słownie: brutto).
2. Czynsz dzierżawny będzie płatny od dnia zgłoszenia Wydierżawiającemu o zakończeniu przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności opisanej w § 3 ust. 1, nie później jednak niż po upływie 60 dni od podpisania niniejszej umowy.
3. Czynsz dzierżawny określony w § 10 ust. 1 niniejszej umowy będzie waloryzowany raz w roku kalendarzowym o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego w wyniku wyżej wymienionej waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydierżawiający zobowiązany jest jednakże do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości waloryzowanego czynszu dzierżawnego, podając w powiadomieniu terminu jego obowiązywania. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług, której bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej przez Wydierżawiającego. Pierwsza waloryzacja czynszu dzierżawnego nastąpi najwcześniej po roku obowiązywania umowy. Za zachowanie terminu płatności uważa się datę wpływu czynszu dzierżawnego, w pełnej wysokości, na rachunek bankowy Wydierżawiającego, wskazany w fakturze VAT. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 w okresach miesięcznych z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, płatnej na rachunek bankowy i w terminie wskazanych na w fakturze VAT. Faktury wystawiane będą przez Wydierżawiającego do dnia 10 każdego miesiąca.
5. Dzierżawcę niezależnie od czynszu dzierżawnego obciążają koszty utrzymania przedmiotu dzierżawy, podatek od nieruchomości oraz wszelkie inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur z tytułu niniejszej umowy bez podpisu odbiorcy.
7. Strony ustalają, że opłata za ewentualne bezumowne korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu nieruchomości po rozwiązaniu lub zakończeniu niniejszej umowy będzie wynosiła 3-krotność czynszu dzierżawnego, określonego w ust. 1 i będzie płatna do 10 każdego miesiąca z góry.
8. Dzierżawca wyraża zgodę na zmianę czynszu dzierżawnego w przypadku ustalenia nowych stawek czynszu dzierżawnego na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa lub przez inny organ Wydierżawiającego posiadający do tego umocowanie. Zmiana taka wymaga dla swojej ważności podpisania przez strony aneksu do umowy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY

§ 11.

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. W przypadku wystąpienia wobec Wydierżawiającego przez jakąkolwiek osobę trzecią z roszczeniem mającym związek z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Dzierżawcę jest on obowiązany do złożenia oświadczenia woli celem zwolnienia Wydierżawiającego z odpowiedzialności.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 12.

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego,
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 3) gdy dalsze wykonywanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

- 4) oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę oraz do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, o czym mowa w § 3 ust. 2.
2. W przypadku zakończenia umowy lub jej rozwiązania w jakimkolwiek trybie, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy lub jej rozwiązania.
3. Datą zwrotu przedmiotu dzierżawy jest data podpisania protokołu przejęcia przez obie Strony.
4. Niniejsza umowa może być w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem stron.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13.

1. Wszelkie pisma kierowane do Wydierżawiającego będą doręczane na adres: 30-059 Kraków, ul. Reymonta 20.
2. Wszelkie pisma kierowane do Dzierżawcy będą doręczane na adres:
.....
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony odpowiednio w ust. 1 lub 2, zostanie uznane przez nadawcę za doręczone.

§ 14.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia obydwu stron wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Wydierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej Strony umowy.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: