

Załącznik do
Regulaminu przeprowadzenia przetargu
pisemnego nieograniczonego na dzierżawę
nieruchomości oraz wyłonienie Operatora
Parku Reduta

/wzór/

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Krakowie 2019 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 2 czerwca 2015 roku, posiadającą NIP: 6761013717, REGON: 351554353, zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....,
adres:, wpisanym do KRS pod numerem / prowadzącym
działalność gospodarczą pod firmą, posiadającym
NIP:, zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”
lub „**Operatorem Parku**”

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość składająca się z działek: nr 59/4 o pow. 77598 m² i nr 59/3 o pow. 42 m², leżących w obrębie 21 jedn. ewid. Śródmieście oraz z działek nr 19/230 o pow. 371m² i nr 19/315 o pow. 248 m², leżących w obrębie 5 jedn. ewid. Nowa Huta, stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, a na wyżej wymienionych działkach zlokalizowany jest miejski Park Reduta. Wydzierżawiający oświadcza, że Park Reduta został wykonany w ramach projektu współfinansowanego ze środków unijnych w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Działanie 2.5 Poprawa jakości środowiska miejskiego.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków wielofunkcyjny pawilon wraz z wyposażeniem, o pow. 176,94 m², położony na części działki nr 59/4 obręb 21 jednostka ewidencyjna Śródmieście (zwany w dalszej treści umowy przedmiotem dzierżawy) na czas nieokreślony. Z dzierżawą pawilonu wiąże się pełnienie przez Dzierżawcę funkcji Operatora Parku Reduta.
2. Szczegółowy rzut przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią niniejszej umowy.
3. Wyposażenie pawilonu, o którym mowa w ust. 1 stanowi wykaz będący załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.
4. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany.

5. Dzierżawca przedmiot dzierżawy przyjmuje w dzierżawę na zasadach określonych niniejszą umową.
6. 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, gastronomii oraz prowadzenia działalności animacyjnej, a także na potrzeby pełnienia funkcji Operatora Parku. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość organizacji imprez zamkniętych, jednak tylko po zaakceptowaniu przez niego harmonogramu, o którym mowa w § 4 ust. 2.
2. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać oraz oddawać do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy lub jego części bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami mediów na dostawę mediów do przedmiotu dzierżawy. Wydzierżawiający dysponuje umowami z dostawcami prądu, wody oraz ciepła do pawilonu, które dzierżawca jest zobowiązany do przepisania na siebie w terminie do 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się także do prowadzenia czynności w charakterze Animatora Parku, w szczególności do podejmowania działań związanych z animacją życia kulturalnego Parku.
5. Wydzierżawiający zobowiązuje się do bieżącego informowania o działaniach Dzierżawcy jako Operatora Parku na swojej stronie internetowej.
6. Wydzierżawiający oświadcza, że dokumentacja techniczna Pawilonu zostanie przekazana Dzierżawcy niezwłocznie po uzyskaniu decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu przez Wydzierżawiającego (1 egzemplarz).
7. Roszczenia związane z gwarancją jakości oraz rękojmi za wady dotyczące przedmiotu dzierżawy wykonuje Wydzierżawiający przy czym okres gwarancji na budynek wynosi 60 miesięcy.
8. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wprowadzanie zmian w bryle budynku bez wcześniejszego udzielenia zgody w formie pisemnej.

OBOWIĄZKI OPERATORA PARKU

§ 4.

1. Obowiązkiem i zadaniem operatora parku jest animowanie przestrzeni parkowej poprzez organizację bezpłatnie poniższych działań:
 - 1) działań warsztatowych o charakterze edukacyjnym w zakresie edukacji przyrodniczej, ekologicznej, artystycznej oraz ogrodniczej minimum 4 razy w miesiącu,
 - 2) innych działań mających na celu integrację społeczną mieszkańców, tj. spotkania tematyczne, koncerty itp. minimum 1 raz w miesiącu,
 - 3) pokazów kinowych wraz z obsługą ekranu i zapewnieniem projektora, minimum 1 pokaz kinowy na miesiąc w okresie od czerwca do września,
 - 4) opieki nad rabatami ogrodniczymi znajdującymi się na terenie parku poprzez działania angażujące mieszkańców, udostępnianie powierzonego sprzętu ogrodniczego oraz wody niezbędnej do ewentualnego podlewania.

2. Operator zobowiązany jest do przedstawiania Wydzierżawiającemu do akceptacji comiesięcznego harmonogramu planowanych działań nie później niż 10 dni przed początkiem kolejnego miesiąca kalendarzowego. Działania mają być prowadzone w okresie całego roku, w sposób dostosowany do pór roku oraz warunków pogodowych.
Osoby odpowiedzialne za harmonogram:
 - 1) ze strony operatora
 - 2) ze strony wydzierżawiającego ZZM
3. Operator zobowiązany jest do przedstawiania Wydzierżawiającemu raportu z przeprowadzonych zajęć wraz z podaniem ilości uczestników i dokumentacją zdjęciową nie później niż do 10-tego dnia każdego następnego miesiąca kalendarzowego począwszy od drugiego miesiąca rozpoczętych działań.
Osoby odpowiedzialne:
 - 1) ze strony operatora
 - 2) ze strony wydzierżawiającego ZZM
4. Operator zobowiązany jest do zakupu i posiadania na stanie sprawnego sprzętu sportowego w ilości minimalnej: 2 piłki do siatkówki, 2 piłki do piłki nożnej, 3 zestawy do badmintonu (zestaw składa się z dwóch paletki i lotki), 2 mini bramki do piłki nożnej, 5 sztuk frisbee, 4 kije do hokeja na trawie wraz z piłkami i pacholkami. Sprzęt sportowy udostępniany będzie użytkownikom parku bezpłatnie.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie do całorocznego udostępniania toalety w godzinach od 9 do 22 (sezon letni) i w godzinach od 9 do 18 (sezon zimowy).

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:
 - 1) wykonywania na własny koszt wszelkich prac adaptacyjnych zgodnie z zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego projektem wyposażenia (sprzętu) – zgodnie z obowiązującym prawem, przez cały okres trwania umowy;
 - 2) 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 oraz do przestrzegania warunków gwarancyjnych i stosowania się do wszelkich instrukcji dostarczonych przez Wydzierżawiającego;
 - 3) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy oraz najbliższym otoczeniu;
 - 4) terminowego wnoszenia opłat czynszowych przewidzianych niniejszą umową.
3. Wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonywania umowy ponosi i zabezpiecza we własnym zakresie Dzierżawca.
4. Zabrania się sprzedaży produktów w opakowaniach plastikowych, jak również serwowania produktów spożywczych w naczyniach jednorazowego użytku wykonanych z nieekologicznych materiałów (np. plastikowe sztućce, talerzyki, kubki).
5. Dzierżawca zobowiązuje się do corocznego potwierdzania stanu powierzonego majątku na pisemny wniosek Wydzierżawiającego, co stanowić będzie wypełnienie ustawowego obowiązku inwentaryzacji majątku.

§ 6.

Wszelkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości w należyтым 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,
2. wszelkie czynności wynikające z niniejszej umowy będą wykonywane przez osoby posiadające wszystkie niezbędne umiejętności bądź uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa.

§ 8.

1. Wydierżawiający 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 zobowiązany 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 netto powiększonej o należny podatek VAT, a zatem w kwocie brutto
- (słownie:).
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 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 termin jego obowiązywania. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług, której zmiana następować

- będzie w fakturze wystawionej przez Wydierżawiającego. Pierwsza waloryzacja czynszu dzierżawnego nastąpi najwcześniej po upływie roku obowiązywania umowy. Za zachowanie terminu płatności uważa się datę wpływu czynszu dzierżawnego w pełnej wysokości na rachunek bankowy Wydierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
4. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 w okresach miesięcznych z góry, tj. do dnia 10-ego każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze:
 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-ego dnia każdego miesiąca z góry.
 8. Dzierżawca wyraża zgodę na automatyczną 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 pisemnego poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o nowych stawkach czynszu.
 9. Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy ZZM kwotę w wysokości 7.000,00 zł tytułem kaucji. Z wpłaconej kaucji Wydierżawiający ma prawo pobierać należności wobec Dzierżawcy, w szczególności tytułem zaległego czynszu i usunięcia szkód w przedmiocie dzierżawy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY

§ 11.

1. 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, Dzierżawca jest obowiązany do złożenia oświadczenia woli celem zwolnienia Wydierżawiającego z odpowiedzialności.
2. Dzierżawca w trakcie obowiązywania umowy oraz ewentualnie w trakcie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy oraz elementy zabudowy znajdujące się na nim.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim oraz za wszelkie zdarzenia, które będą miały miejsce na dzierżawionym terenie, związane z realizacją niniejszej umowy, w tym w okresie obowiązywania umowy i ewentualnego bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, a także za utratę gwarancji na pawilon i park z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 12.

1. Wyzierżawiającemu służy prawo rozwiązania 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 wezwaniem do zapłaty z wyznaczeniem 14-dniowego terminu 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 Wyzierżawiającego, o której mowa w § 3 ust. 2,
 - 5) niewywiązywania się z obowiązku zawartego w § 4 ust. 3 i 4.
2. W przypadku zakończenia umowy lub jej rozwiązania w jakimkolwiek trybie, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy lub jej rozwiązania.
3. Datą zwrotu przedmiotu dzierżawy jest data podpisania protokołu przejścia przez obie Strony.
4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez obydwie strony z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Niniejsza umowa może być w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem stron.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13.

1. Wszelkie pisma kierowane do Wyzierżawiającego będą doręczane na adres: 30-059 Kraków, ul. Reymonta 20, bądź na adres poczty elektronicznej: sekretariat@zzm.krakow.pl
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 Wyzierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej Strony umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: