

UMOWA DZIERŻAWY nr /SAG/25

zawarta w Poznaniu dniu 2025 r. pomiędzy **Uniwersytetem im. Adama Mickiewicza w Poznaniu**, z siedzibą przy ul. Wieniawskiego 1, 61-712 Poznań, NIP 7770006350, REGON: 000001293, reprezentowanym przez:

Kanclerza - dr. Marcina Wysockiego
przy kontrasygnacie Kwestora - mgr Agnieszki Palacz
zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
reprezentowaną przez:

.....
.....
zwaną dalej „Dzierżawcą”
o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Słubicach przy ulicy Kościuszki 1, składającej się z działki o nr 706/3, obręb 1 Słubice, zapisanej w księdze wieczystej nr GW1S/00008659/5, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słubicach.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Słubicach przy ulicy Kościuszki 1, składającej się z działki o nr 673/3, obręb 1 Słubice, zapisanej w księdze wieczystej nr GW1S/00005221/5, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Słubicach.
3. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem miejsc parkingowych położonych w budynku Collegium Polonicum w Słubicach, przy ul. Kościuszki 1 stanowiącym nieruchomość zabudowaną opisaną w ust. 1 niniejszego paragrafu, zaznaczonych na rzucie kondygnacji znajdującym się w załączniku do niniejszej umowy nr 1 [dalej także: „Nieruchomości”].
4. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem miejsc parkingowych położonych na działce opisanej w ust. 2 niniejszego paragrafu, zaznaczonych na mapie informacyjnej znajdującej się w załączniku do niniejszej umowy nr 2 [dalej także: „Nieruchomości”].
5. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 3 i 4 są wolne od jakichkolwiek zobowiązań Wydierżawiającego oraz nie są obciążone prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Dzierżawcę.

§2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę łącznie 80 miejsc parkingowych, o których mowa w §1 ust. 3 i 4, w podziale na:
 - a) 71 miejsc parkingowych położonych w budynku Collegium Polonicum w Słubicach, przy ul. Kościuszki 1 – miejsca parkingowe oznaczone zostały na rzucie kondygnacji znajdującym się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy - o pow. łącznej 898,80 m² (71 miejsc x ok. 12,5 m² oraz portiernia i zaplecze z łazienką o pow. 13,93 m²).

- b) 9 miejsc parkingowych położonych w Słubicach, przy ul. Kościuszki 1 – obszar, na którym zlokalizowane są ww. miejsca oznaczony został na mapie informacyjnej znajdującej się w załączniku nr 2 do niniejszej umowy - o pow. łącznej 112,50 m² (9 miejsc x 12,5 m²), z przeznaczeniem wyłącznie na zorganizowanie i prowadzenie dwóch parkingów dla samochodów osobowych.
- 2. Dzierżawca oświadcza, że jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, posiada niezbędne uprawnienia, odpowiednie kwalifikacje, potencjał techniczny, ekonomiczny i finansowy niezbędne do wykonywania działalności, o której mowa w ust. 1 oraz, że znane są mu Przedmioty umowy, dokonał ich technicznej oceny i uwzględnił ją w kalkulacji ceny.
- 3. Dzierżawca zobowiązuje się, że przez 24 h na dobę, przez wszystkie dni tygodnia, będzie realizował działalność, o której mowa w ust. 1, zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu konkursowym i warunkami zawartymi w niniejszej umowie.
- 4. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać Przedmiotów umowy, określonych w ust. 1 lub ich części do bezpłatnego używania ani ich poddzierżawiać osobie trzeciej, za wyjątkiem najmu miejsc parkingowych.
- 5. Dzierżawca jest także zobowiązany do:
 - a) używania Nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami,
 - b) utrzymywania Nieruchomości w stanie nie pogorszonym (m.in. w zakresie oznaczeń miejsc parkingowych),
 - c) wykonywania wszelkich niezbędnych napraw, czyszczenia, przeglądów eksploatacyjnych urządzeń stanowiących jego nakłady,
 - d) gospodarowania we własny zakres wszelkimi wytwarzanymi w ramach prowadzenia działalności odpadami.
- 6. Wydierżawiający:
 - a) nie ponosi odpowiedzialności za działalność Dzierżawcy i jego pracowników oraz osób działających na jego zlecenie, w tym także wykonujących prace modernizacyjne,
 - b) nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe na Nieruchomościach w czasie trwania umowy.

§3

- 1. Dla Przedmiotu umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 a) Dzierżawca zobowiązuje się, na własny koszt i ryzyko, do:
 - a) montażu szlabanów wjazdowych i wyjazdowych wraz z systemem odczytu numerów rejestracyjnych - w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym,
 - b) montażu tablicy informacyjnej o liczbie dostępnych miejsc - w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym,
 - c) udostępnienia Wydierżawiającemu nieodpłatnie systemu umożliwiającego walidację opłat za parkowanie,
 - d) oznakowanie terenu,
 - e) przygotowania regulaminu i zasad odpłatności dla klientów komercyjnych,
 - f) zapewnienia serwisu i bieżącego utrzymania infrastruktury parkingowej,
 - g) uruchomienia parkingu od dnia 2025 r.,
 - h) umożliwienia importu danych do systemu (numery rejestracyjne – excel, txt),
 - i) demontażu istniejącej infrastruktury parkingowej i przekazania jej UAM.
 - j) umożliwienie wykupienia wjazdu na parking przez aplikację, internet.
 - k) generowanie paragonu z NIP za usługę parkingową
- 2. Dla Przedmiotu umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 b) Dzierżawca zobowiązuje się, na własny koszt i ryzyko, do:
 - a) wyposażenia parkingu w parkomat - w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym,
 - b) oznakowanie terenu,
 - c) przygotowania regulaminu i zasad odpłatności dla klientów komercyjnych,

- d) zapewnienia serwisu i bieżącego utrzymania infrastruktury parkingowej,
- e) zapewnienia darmowego parkowania na parkingu przez czas do 15 minut,
- f) uruchomienia parkingu od dnia 2025 r.,

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania najwyższej staranności przy prowadzeniu parkingów, o których mowa w §2 ust. 1 z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy w tym zakresie.
2. Dzierżawca zapewni odpowiednio wykwalifikowany i przeszkolony personel, umożliwiającą sprawną obsługę parkingów.
3. Dzierżawca zapewni bezpłatny wjazd na teren parkingu, o którym w §2 ust. 1 a) umowy wskazanym przez Wydierżawiającego pojazdom uprzywilejowanym, firmom obsługującym obiekty Uniwersytetu (m.in. serwisy techniczne, usługi pocztowe, wywóz odpadów, dostawy towarów), automaty vendingowe oraz lokal gastronomiczny znajdujące się na terenie Collegium Polonicum, a także pracownikom firmy wynajmującej pomieszczenie stacji czołowej sieci kablowej.
4. Dzierżawca umożliwi bezpłatny wjazd na teren parkingu, o którym w §2 ust. 1 a) umowy i dostęp dla pracowników Collegium Polonicum do warsztatów, magazynów i wentylatorni w tylnej części garażu oraz pomieszczeń oznaczonych kolorem pomarańczowym na załączniku nr 1.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu do tylnej bramy garażowej (od strony ul. 1 Maja).
6. Dokonanie przez Dzierżawcę nakładów na Przedmioty umowy wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów i kosztów adaptacji Przedmiotów umowy zarówno w okresie trwania umowy jak i po jej zakończeniu, o ile Strony nie uzgodnią inaczej.
8. Dzierżawca jest zobowiązany posiadać przez cały okres wykonywania niniejszej umowy ubezpieczenie z tytułu prowadzonej działalności w kwocie min. 500.000,00 zł i jest zobowiązany do jego okazania na każde wezwanie Wydierżawiającego.
9. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
10. Dzierżawca ma obowiązek we własnym zakresie przed przystąpieniem do prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1, uzyskać wszelkie niezbędne decyzje, zgody, pozwolenia na prowadzenie działalności wskazanej w §2 ust. 1.
11. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymania porządku na Przedmiotach umowy, w szczególności na terenie parkingu, o którym mowa w §2 ust. 1 b) w okresie jesienno-zimowym (min. usuwanie liści, odśnieżanie).
12. Wydierżawiający zastrzega możliwość zmian zastosowanych przez Dzierżawcę stawek opłat komercyjnych za korzystanie z parkingu. O terminie wprowadzenia zmian Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę z 14-to dniowym wyprzedzeniem. Ewentualne koszty wynikające z wprowadzenia zmian, związane z programowaniem lub zmianą programu kas fiskalnych leżą po stronie Dzierżawcy.
13. Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania stałego całodobowego Centrum Zarządzania zarządzanego przez Dzierżawcę.
14. W przypadku konieczności zmian lokalizacji urządzeń zabezpieczenia technicznego parkingu, na wniosek Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt i bez zbędnej zwłoki do korekty posadowienia wskazanych urządzeń.
15. Dzierżawca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia terenów parkingów podczas prowadzonych prac związanych z montażem infrastruktury niezbędnej do uruchomienia parkingów i prowadzenia działalności, o której mowa w §2 ust. 1 i ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody spowodowane swym działaniem lub zaniechaniem.
16. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego usuwania awarii infrastruktury służącej do obsługi działalności, o której mowa w §2 ust. 1.

17. Wszelkie szkody na osobie i mieniu powstałe na skutek działania lub zaniechania Dzierżawcy, w całości będzie pokrywał Dzierżawca.
18. Jakiegokolwiek działania Dzierżawcy podejmowane w celu uzyskiwania pożytków z wynajmu powierzchni reklamowej na biletach parkingowych i urządzeniach systemów parkingowych wymagają uprzedniej pisemnej zgody i zatwierdzenia przez Wydierżawiającego, z wyłączeniem reklamy własnej działalności.
19. Ze strony Dzierżawcy osobą upoważnioną do kontaktów z Wydierżawiającym będzie, przez 24 h na dobę, przez wszystkie dni tygodnia (wliczając w to dni wolne od pracy):
....., tel., e-mail:

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania miesięcznego podsumowania przychodów brutto z działalności prowadzonej na poszczególnych Przedmiotach umowy, o których mowa w §2 ust. 1 i przedstawiania Wydierżawiającemu, w terminie 7 dni od zakończenia miesiąca zestawień przychodów w podziale na przychody: z opłat parkingowych godzinowych i opłat abonamentowych. Do zestawień Dzierżawca dołącza wydruki z parkomatów oraz wydruki z kas fiskalnych ukazujące podsumowania przychodów miesięcznych.
2. Z tytułu dzierżawy Przedmiotów umowy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz netto, stanowiący sumę czynszów netto dla poszczególnych Przedmiotów umowy, określonych według poniższego schematu:
 - I. Dla Przedmiotu umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 a) w skład czynszu wchodzi:
 - a) składnik 1 – kwota stanowiąca% przychodów brutto wskazanych w rozliczeniu miesięcznym zawierającym zestawienie przychodów z tytułu prowadzonej działalności na Przedmiocie umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 a);
 - b) składnik 2 – zł – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2 ust. 1 a) wg stawek uchwalonych przez Radę Miejską w Słubicach, obowiązujących na terenie Miasta Słubice.
 - II. Dla Przedmiotu umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 b) w skład czynszu wchodzi:
 - a) składnik 1 – kwota stanowiąca% przychodów brutto wskazanych w rozliczeniu miesięcznym zawierającym zestawienie przychodów z tytułu prowadzonej działalności na Przedmiocie umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 b);
 - b) składnik 2 – zł – kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2 ust. 1 b) wg stawek uchwalonych przez Radę Miejską w Słubicach, obowiązujących na terenie Miasta Słubice.
 - c) składnik 3 - zł – kwota odpowiadająca podatkowi od wartości budowli określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w części dotyczącej powierzchni, o której mowa w § 2 ust. 1 b).
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości składników 2 i 3 czynszów raz w roku z dniem 1 stycznia każdego roku na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Słubicach w sprawie wysokości stawek w podatku od nieruchomości. Pierwsze przeliczenie nastąpi z dniem 1 stycznia 2026 r.
4. Niezależnie od umówionego czynszu z tytułu dzierżawy Przedmiotu umowy, o którym mowa w §2 ust. 1 a) niniejszej umowy Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu, miesięczne opłaty eksploatacyjne z tytułu korzystania z:
 - a) energii elektrycznej wg wskazań podliczników x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę energii elektrycznej,
 - b) zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków wg wskazań podliczników x stawka jednostkowa stosowana przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
5. Wydierżawiający w razie zmian stawek określonych w ust. 4 a) i b) niniejszej umowy uprawniony jest do ich stosowania bez dokonania zmian umowy w formie aneksu.

6. Czynniki łączny oraz opłaty, o których mowa w ust. 4 a) i b) powiększone o podatek od towarów i usług VAT, Dzierżawca regulować będzie z dołu przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Santander Bank Polska SA 32 1090 0105 0000 0001 5916 2584, na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
7. W przypadku nieterminowej zapłaty należności Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Wydierżawiający ma prawo do niezwłocznego wglądu do dokumentacji źródłowej parkingów na każde żądanie, a Dzierżawca nie ma prawa odmowy udostępnienia żadnej dokumentacji.

§6

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- a) ponoszenia pełnych kosztów prowadzenia parkingów,
- b) ponoszenia na zasadzie ryzyka odpowiedzialności z tytułu strat wynikłych z uszkodzeń pojazdów, ich kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- c) wyposażenia pracowników w kamizelki ochronne z napisem „obsługa parkingu” oraz identyfikatory zawierające imię i nazwisko pracownika,
- d) używania Przedmiotów dzierżawy zgodnie z ich przeznaczeniem oraz treścią umowy,
- e) nie wnoszenia żadnych obiektów trwale związanych z gruntem,
- f) umieszczenia, dla poszczególnych parkingów, o których mowa w §2 ust. 1, w widocznych miejscach egzemplarzy cennika usług i regulaminu.

§7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia r.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za obustronną zgodą.
3. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez Wydierżawiającego:
 - a) jeśli zmianie ulegnie status własności Nieruchomości,
 - b) jeśli na Nieruchomości stanowiącej Przedmiot Umowy Wydierżawiający będzie zamierzał przeprowadzić inwestycję o istotnym znaczeniu dla Wydierżawiającego, która będzie uniemożliwiać prowadzenie przez Dzierżawcę działalności zgodnie z zapisami niniejszej Umowy,
 - c) z innych ważnych powodów.
4. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności lub
 - b) dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień niniejszej Umowy i mimo wyznaczonego terminu nie podejmuje odpowiedniego działania w celu usunięcia stanu niezgodnego z umową.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, bez jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.
6. Za rażące naruszenie postanowień niniejszej Umowy Strony będą uznawać w szczególności, lecz niewyłącznie:
 - a) doprowadzenie do sytuacji, w której niezbędne systemy parkingowe nie będą działały przez okres co najmniej 2 następujących po sobie dni (np. na skutek niedziałania szlabanów wjazdowych/wyjazdowych, urządzeń parkingowych, niezbędnych systemów parkingowych (odczytującego numery rejestracyjne; do walidacji opłat; do nadawania uprawnień wjazdowych)) lub nieusunięcie tego stanu przez okres co najmniej 2 następujących po sobie dni (dzień, w którym wystąpiło zdarzenie liczy się jako pierwszy pełny dzień),
 - b) uniemożliwienie korzystania z parkingów przez osoby uprawnione bez opłat,
 - c) niewydziałania miejsc zarezerwowanych dla władz UAM lub gości VIP.

7. Po zakończeniu umowy Dzierżawca w terminie 7 dni usunie urządzenia zainstalowane przez siebie na Przedmiotach umowy i dokona zwrotu Przedmiotów umowy w stanie niepogorszonym, w ramach normalnego zużycia. Właściciel nie będzie ponosić żadnych kosztów z tego tytułu.
8. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej Umowy jedynie co do części Nieruchomości, bez uszczerbku dla praw i obowiązków związanych z pozostałymi Nieruchomościami stanowiącymi Przedmiot Umowy.
9. Z czynności zwrotu Przedmiotów umowy sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy.
10. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dokona zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający będzie upoważniony do dochodzenia kary umownej w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu (kwoty odpowiadającej wysokości miesięcznego czynszu za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy) za każdy dzień zwłoki.
11. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego Umowy w sytuacji, o której mowa w ust. 4 lit. b) powyżej, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu (kwoty odpowiadającej wysokości miesięcznego czynszu za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy).
12. Zastrzeżone kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego ich wysokość.

§8

Wydierżawiającemu służy prawo do przeprowadzenia kontroli wykonywania postanowień niniejszej umowy.

§9

1. Strony Umowy zobowiązują się do zapewnienia prawidłowego przetwarzania udostępnionych przez drugą stronę danych osobowych poprzez stosowanie odpowiednich organizacyjnych i technicznych środków ochrony tych danych, gwarantujących ochronę praw osób, których te dane dotyczą, zgodnie z przepisami i wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO), zapisami Ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.) lub innymi przepisami prawa polskiego.
2. Dla celów związanych z wykonywaniem Umowy istnieje konieczność wzajemnego udostępnienia danych osobowych Stron Umowy, a jeżeli ma to zastosowanie, również ich przedstawicieli, osób wskazanych do kontaktu lub osób których dane będą przetwarzane w związku z realizacją Przedmiotu umowy.
3. Każda Strona oświadcza, że w celu wykonania obowiązków informacyjnych określonych w RODO osobom, których dane będą udostępnione, przedstawiona zostanie (do zapoznania się) treść klauzuli informacyjnej.
4. Każda ze Stron będzie przetwarzała udostępnione jej dane osobowe na własną odpowiedzialność i w zgodzie z przepisami prawa.
5. W związku z realizacją niniejszej umowy Wydierżawiający oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j.: Dz.U. 2023, poz. 711 z późn. zm.).

§10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§12

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem postanowień niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Poznaniu.

§13

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca