

UMOWA NAJMU NR D/38/643

zawarta w dniu 28.11.16 r. w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez p. Bartosza Gussa Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Poznania z dnia 20.09.2013r. udzielonego w formie aktu notarialnego rep. A nr 330/2013, w dalszym ciągu umowy zwanym WYNAJMUJĄCYM

a **AUTOMOBILKLUB WIELKOPOLSKI** z siedzibą w Poznaniu 61-896 przy ul. Towarowej 35/37, stowarzyszenie wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000096073, REGON 000850514, NIP 777-00-01-714, reprezentowanym przez Robert Kleni w dalszym ciągu umowy zwanym NAJEMCĄ

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej łącznie Stronami a oddzielnie Stroną.

[PREAMBUŁA]

Celem uregulowania dalszego korzystania z nieruchomości na, której zlokalizowany jest TOR POZNAŃ (obiekt sportowy przy ul. Bukowskiej w Poznaniu) Strony zawierają umowę najmu gruntu, przy czym potwierdzają że dotychczasowe posiadanie przez Najemcę gruntów miejskich było posiadaniem w dobrej wierze.

§ 1.

1. Przedmiotem najmu są części nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **562.401m²** położone w **strefie pośredniej** Miasta Poznania przy **ul. Bukowskiej** o następujących oznaczeniach geodezyjnych:

Obręb	Arkusze	Działka	Powierzchnia – m ²	Księga Wieczysta
Ławica II	1	57/1cz., 58/1cz., 59, 60, 61, 62, 63cz., 64cz., 65cz., 66cz., 67cz., 68, 69, 70, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 90cz., 91, 92, 93, 99cz., 101, 102, 103, 104, 105, 127cz., 128	562.401m ²	PO1P/00069462/1
		129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137cz., 138cz., 139cz., 142, 143, 144, 145cz., 147cz., 148, 149, 150, 151, 152cz., 153cz., 154cz., 155cz., 156cz., 157, 158, 159, 160, 161		PO1P/00283688/7
				PO1P/00107183/0

2. Zakres umowy najmu został zaznaczony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy kolorem niebieskim i zwany jest dalej Przedmiotem umowy.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot umowy do używania na cel: **rekreacyjny, sportowo-turystyczny, oświatowo - wychowawczy (Tor Poznań)**.
4. Przedmiot umowy zamieszczony był na wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia/wynajęcia na terenie Miasta Poznania nr 9/2016, poz. 16, wywieszonym do publicznej wiadomości w okresie od 22.08.2016r. do 11.09.2016r.
5. Obiekty budowlane poczynione przez Najemcę na TORZE POZNAŃ do dnia zawarcia umowy opisane są w załączniku nr 2 do umowy.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na czas **nieoznaczony** i wiąże strony **od dnia 01.12.2016r** z zastrzeżeniem, że umowa wygasa:

- z dniem ustania bytu osoby prawnej,
- z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego spadkobierców stała się ostateczna,

§ 3.

Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu czynsz, który ustalany jest w sposób następujący:

1. Stawka bazowa za wynajmowaną nieruchomość gruntową ustalona jest na podstawie Zarządzenia nr 745/2013/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21.11.2013r. w sprawie *wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części (ze zm.)* i wynosi:

I.p.	Cel najmu	stawka za m ² /rok	Powierzchnia – m ²
1.	rekreacyjny, sportowo-turystyczny, oświatowo - wychowawczy	0,60zł	562.401m ²

2. **Czynsz najmu** ustalony w oparciu o § 15 pkt 6 ww. Zarządzenia stanowi **35%** stawki bazowej wskazanej w pkt 1 i wynosi **118.104,21zł/netto/rok** powiększony o podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki, aktualnie stanowi łączną kwotę **145.268,18zł/brutto/rok** z zastrzeżeniem pkt 9
 Za okres od 01.12.2016r. do 31.12.2016r. czynsz wynosi **9.842,02zł/netto**, powiększony o podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki, aktualnie stanowi łączną kwotę **12.105,68zł/brutto**.
3. Czynsz najmu ustalony w pkt 2 płatny jest do 10 października każdego roku za dany rok kalendarzowy na rachunek bankowy **Miasta Poznania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami PKO BP S.A. 26 1020 4027 0000 1502 1251 7373**, a należny za rok 2016 do 10.12.2016r.
4. W wypadku wprowadzenia przez Wynajmującego nowych stawek bazowych, o których mowa w pkt 1 czynsz najmu w nowej wysokości wymagany będzie od dnia wejścia w życie odpowiedniego aktu prawnego zmieniającego Zarządzenie, o którym mowa w pkt 1. Niniejsze nie dotyczy stawek czynszu najmu ustalonego w drodze przetargu, do czasu, gdy wysokość stawki tego czynszu nie będzie równa wysokości stawki bazowej, o której mowa w pkt 1.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Mając na uwadze § 4 powołanego w pkt 1 Zarządzenia, z którego treścią Najemca oświadcza iż się zapoznał, w związku z tym że Prezydent Miasta Poznania umniejszył obowiązek Najemcy do zapłacenia kaucji w celu zabezpieczenia spłaty przyszłego długu pieniężnego z wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto do jednomiesięcznego czynszu brutto Najemca zobowiązany będzie w dniu zawarcia niniejszej umowy przedłożyć Wynajmującemu potwierdzenie przelewu/wpłaty na rachunek bankowy **Miasta Poznania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami PKO BP 07 1020 4027 0000 1202 1262 1555**, kwoty równej wysokości miesięcznego czynszu brutto tytułem kaucji.
7. Kaucja, o której mowa w pkt 6, zostanie zwrócona Najemcy w całości lub części w terminie 3 miesięcy:
 - 1) od dnia wysłania przez Wynajmującego pisma informującego o rozwiązaniu umowy, na rachunek bankowy nr: 98 1000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
 - 2) od dnia udokumentowania uprawnienia do odbioru kaucji w przypadku wygaśnięcia umowy, o ile wszelkie wierzytelności Miasta Poznania, wynikające z niniejszej umowy, będą uregulowane przez Najemcę.
 Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za skutki spowodowane nieaktualnością ww. numeru rachunku bankowego. W przypadku, gdy wskazany rachunek bankowy nie będzie aktualny, zwrot kaucji nastąpi w trybie, o którym mowa w ppkt 2).
8. Na miesiąc przed upływem terminu płatności czynszu ustalonego w pkt 2 tego paragrafu Najemca przedłoży Wynajmującemu dokumenty niezbędne do wystawienia zaświadczenia o udzieleniu pomocy publicznej de minimis. Wśród ww. dokumentów Najemca przedłoży:
 - statut Klubu,
 - dokument potwierdzający dane rejestrowe Klubu (w jakim rejestrze Klub figuruje, jaki posiada nr NIP i/lub REGON),
 - formularz informacji dotyczących podmiotu ubiegającego się o pomoc (w załączeniu),

- informacje o wielkości wnioskodawcy (przy ustalaniu faktycznej wielkości firmy powinny zostać uwzględnione powiązania gospodarcze, osobowe i kapitałowe udziałowców podmiotu ubiegającego się o pomoc z innymi podmiotami oraz rynkami zagranicznymi),
 - informacje o wartości otrzymanej pomocy publicznej otrzymanej w okresie 3 kolejnych lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o udzielenie pomocy publicznej niezależnie od jej wartości (przeliczonej na ekwiwalent dotacji brutto oraz w przeliczeniu na EURO) lub kopie posiadanych zaświadczeń o uzyskanej pomocy de minimis (określając wartość otrzymanego wsparcia należy uwzględnić i zsumować wartość wsparcia udzielonego np. grupie kapitałowej),
 - w przypadku gdy przedsiębiorca (grupa kapitałowa) w ciągu bieżącego roku kalendarzowego lub dwóch poprzedzających go lat nie otrzymywał pomocy de minimis – oświadczenie (druk w załączeniu).
9. Z dniem przekroczenia udzielonej przez Wynajmującego pomocy publicznej de minimis Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia czynszu ustalonego w oparciu o 100% stawki bazowej określonej w pkt 1 z uwzględnieniem pkt 4 niniejszego paragrafu.

§ 4.

1. Strony są zgodne, że z tytułu jakości i wydajności Przedmiotu umowy nie służą Najemcy wobec Wynajmującego żadne roszczenia i znany mu jest stan Przedmiotu umowy, gdyż znajduje się w jego posiadaniu.
2. Najemcy przysługuje prawo udostępniania Przedmiotu umowy osobą trzecim z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 5 na cel określony w § 1 ust. 3.
3. Umowy zawierane przez Najemcę w celu realizacji uprawnienia określonego w ust. 2 nie mogą być w sprzeczności z postanowieniami niniejszej umowy Najmu.
4. Udostępnianie, o którym mowa w ust. 1 możliwe jest jedynie na czas obowiązywania niniejszej umowy.
5. Za działania osób trzecich, którym udostępniono Przedmiot umowy, w tym beneficjentów organizowanych przez Najemcę imprez Najemca ponosi pełną odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, zaś ich działania i zaniechania uważa się za działania i zaniechania samego Najemcy.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się wykonywać swoje prawo zgodnie z warunkami i z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia Przedmiotu umowy ani celu najmu bez zgody Wynajmującego.
3. Strony ustalają, że:
 - a) Najemca zobowiązuje się do objęcia Przedmiotu umowy monitoringiem wizyjnym działającym w szczególności na obszarze toru wyścigowego zwłaszcza podczas organizacji różnego rodzaju imprez odbywających się na TORZE POZNAŃ.
 - b) Najemca zobowiązuje się niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy do opracowania projektu i kosztorysu wykonania ww. monitoringu oraz przedłożenia go Wynajmującemu.
 - c) W przypadku, gdy do wykonania ww. monitoringu konieczne jest wcześniejsze uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego Najemca zobowiązuje się do wystąpienia do właściwego organu w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy z kompletnym wnioskiem o wydanie przedmiotowej decyzji.
 - d) W oparciu o dokumenty uzyskane w pkt b) i c) strony umowy w drodze aneksu do umowy określą zasady i termin wykonania monitoringu na Przedmiocie umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania informacji o stanie bezpieczeństwa na TORZE POZNAŃ, w tym do okazania Wynajmującemu na każde wezwanie nagrań z monitoringu, czy też udostępnienia wglądu do systemu monitorującego.
5. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Przedmiotu umowy. Obowiązek ten obejmuje w szczególności:
 - 1) zmiatanie, zbieranie, gromadzenie i usuwanie nieczystości na koszt własny,
 - 2) oczyszczanie ze śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń z terenu wynajmowanego i otoczenia, usuwanie śliskości w sposób wymagany przepisami.
6. Strony ustalają, że obowiązek Najemcy zachowania w stanie czystości i porządku w ramach „dobrego sąsiedztwa” także działek zaznaczonych na załączniku nr 1 kolorem żółtym, w tym do:
 - powstrzymania się od wszelkich działań zmierzających do ich zanieczyszczenia,
 - uprzątnięcia zanieczyszczeń,

obejmuje także skutki działań osób trzecich znajdujących się na TORZE POZNAŃ. Koszty uprzątnięcia w/w działek poniesie Najemca we własnym zakresie.

7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności na Przedmiocie umowy zgodnie z wszystkimi obowiązującymi przepisami regulującymi prowadzoną przez Najemcę działalność, tj. po uzyskaniu stosownych zgód i zezwoleń, a także innych decyzji administracyjnych wymaganych do prowadzenia tej działalności.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe zarówno w Przedmiocie umowy, jak i szkody osób trzecich, których źródło tkwi w Przedmiocie umowy lub na Przedmiocie umowy.
9. Najemca zobowiązuje się do podjęcia wszelkich potrzebnych działań zmierzających do zahamowania występowania bezpośrednich następstw uszkodzenia elementów lub struktury Przedmiotu umowy, mogących spowodować zagrożenie zdrowia lub życia ludzkiego oraz strat materialnych a także do niezwłocznego usuwania takich następstw, zagrożeń lub strat.
10. Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy kluczy do bram obiektu TORU POZNAŃ umożliwiając w ten sposób Wynajmującemu dostęp do terenu zaznaczonego na załączniku nr 1 kolorem żółtym. Strony ustalają, że wydanie przedmiotowych działek Wynajmującemu następuje z dniem zawarcia niniejszej umowy bez konieczności przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.
11. Strony ustalają, że w przypadku wymiany zamków Najemca w terminie 3 dni przekaze Wynajmującemu nowe klucze do bramy lub w przypadku zastosowania innego sposobu zamykania ogrodzenia przekaze Wynajmującemu sposób umożliwiający odblokowanie zabezpieczeń. W przypadku nie zrealizowania przez Najemcę w/w obowiązku w terminie 7 dni od dnia wezwania do wykonania powyższego Wynajmujący uprawniony będzie do wymiany zamków do bramy na koszt Wynajmującego celem zapewnienia sobie dostępu do terenu zaznaczonego kolorem żółtym na załączniku nr 1 do umowy.
12. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przestrzeganie norm hałasu jakie emituje prowadzona przez niego działalność na Przedmiocie najmu w stosunku do osób trzecich.

§ 6.

Najemca zobowiązuje się do:

1. ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z Przedmiotem umowy i oświadcza, iż znany mu jest obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, wynikający z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
2. każdorazowego informowania Wynajmującego o zmianie adresu siedziby a' bądź adresu korespondencyjnego pod rygorem uznania wysłanej korespondencji za skutecznie doręczoną.

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się bez pisemnej zgody Wynajmującego:
 - 2) nie zakładać kultur wieloletnich,
 - 3) nie wznosić jakichkolwiek obiektów budowlanych lub urządzeń, na Przedmiocie umowy.
2. W razie naruszenia postanowień określonych w pkt1 Wynajmujący uprawniony jest do zatrzymania wzniesionych obiektów budowlanych lub urządzeń bez obowiązku zapłaty ich równowartości, bądź też do żądania ich usunięcia przez Najemcę.

§ 8.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Przedmiot umowy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 oraz § 10 ust. 1 umowy.

§ 9.

1. Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić na piśmie za obustronną zgodą – w każdym czasie.
2. Każda ze stron niniejszej umowy może umowę rozwiązać z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:



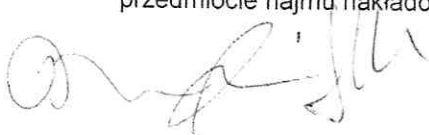
- 1) wydania prawomocnej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania pozwolenia na budowę w celu realizowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wydania prawomocnego orzeczenia skutkującego utratą przez Wynajmującego lub jego poprzednika prawnego tj. Skarb Państwa prawa własności nieruchomości, w szczególności decyzji stwierdzającej nieważność decyzji wywłaszczeniowych.
4. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 i 3 rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym nastąpiło skuteczne doręczenie Najemcy oświadczenia woli Wynajmującego w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu.
Strony zgodnie oświadczają, iż skutek doręczenia następuje w dniu doręczenia Najemcy lub osobom, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2003r. Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 1113 ze zm.) listu poleconego za potwierdzeniem odbioru zawierającego oświadczenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym lub w dniu zwrotu takiego listu nadawcy.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) opóźnienia z zapłatą przez Najemcę czynszu za dwa pełne okresy płatności (miesiąc, kwartał), a w przypadku, gdy czynsz jest płatny rocznie – opóźnienia z zapłatą co najmniej trzy miesiące po upływie terminu płatności określonego w § 3 pkt 3,
 - 2) naruszenia zobowiązań wynikających z § 4, 5, 6 i 7 umowy,
 - 3) nieprzestrzegania przez Najemcę innych warunków niniejszej umowy,Oświadczenie woli Wynajmującego w przedmiocie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia doręcza się w sposób, o którym mowa w pkt 4. Rozwiązanie umowy następuje jednakże w dniu wskazanym w oświadczeniu, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Rozwiązanie Umowy na podstawie ust. 5 niniejszego paragrafu może nastąpić jedynie po wcześniejszym wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszeń w nim określonych, o ile Najemca nie zastosuje się do wezwania w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym wezwanie to zostało mu skutecznie doręczone.

§ 10.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy nakłady poczynione na wynajmowanym gruncie opisane w załączniku nr 2 do umowy, zostaną zatrzymane przez Wynajmującego za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zabrane przez Najemcę na jego koszt – według wyboru dokonanego przez Wynajmującego.
Najemcy przysługuje prawo do pozostawienia poczynionych na gruncie nakładów bez prawa do żądania wypłaty ich równowartości w przypadku, gdy Wynajmujący zobowiąże Najemcę do ich usunięcia z gruntu, pod warunkiem powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na piśmie o powyższym i zrzeczeniu się roszczeń z tytułu rozliczenia nakładów.
Postanowienia niniejszego ustępu nie mają zastosowania w przypadku określonym w ust.3 niniejszego paragrafu.
2. W przypadku decyzji Wynajmującego o pozostawieniu na wynajmowanym gruncie nakładów, ich wartość zostanie określona w drodze wyceny wykonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy z powodu utraty przez Miasto Poznań lub jego poprzednika prawnego tj. Skarb Państwa prawa własności Przedmiotu umowy Najemca ureguje ewentualne dalsze zasady korzystania z tego terenu z nowym właścicielem.

§ 11.

1. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę Przedmiotu umowy w ostatnim dniu obowiązywania umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu:
 - 1) jednorazowo, kary umownej za korzystanie z Przedmiotu umowy w wysokości 100% czynszu należnego za ostatni miesiąc,
 - 2) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dotychczasowego Przedmiotu umowy za każdy rozpoczęty miesiąc, w wysokości ustalonej według stawek obowiązujących przy umowach najmu, określonych w załączniku nr 1 do Zarządzenia, o którym mowa w § 3 pkt 1 umowy, powiększonego o karę umowną w wysokości 100 % ww. wynagrodzenia.
2. Strony zgodnie ustalają, iż przez „nie opuszczenie nieruchomości” rozumieją stan, w którym Najemca pomimo wezwania Wynajmującego, o którym mowa w § 10 nie usunie poczynionych na przedmiocie najmu nakładów z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 zd. 2 i nie opuści Przedmiotu umowy.

  5 

§ 12.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy – z wyjątkiem oznaczeń geodezyjnych, zmiany numeru rachunku bankowego Wynajmującego oraz w przypadku, o którym mowa w § 3 pkt 4 – wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 tj o zmianie oznaczeń geodezyjnych, zmiana numeru rachunku bankowego oraz w przypadku, o którym mowa w § 3 pkt 4) i 9) Wynajmujący o zmianach powiadomi Najemcę osobnym pismem.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Umowę niniejszą sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, po jednym dla każdej ze stron.

§ 15.

Miasto Poznań jest płatnikiem podatku VAT, nasz numer identyfikacyjny: 2090001440.

WYNAJMUJĄCY:

UST. 1. WYSTAWIENIE
WYKONANIE PRAC
61-896 Poznań, ul. Towarowa 35/37
tel. (061) 853 61 03, fax (061) 859 42 00
NIP 777-09-01-714, Regon 000850514
Dyrektor Wydziału
[Signature]
Bartosz Górs

NAJEMCA:

PREZES
[Signature]
mgr Robert Werle

AUTOMOBILKLUB WIELKOPOLSKI
61-896 Poznań, ul. Towarowa 35/37
tel. (061) 853 61 03, fax (061) 859 42 00
NIP 777-09-01-714, Regon 000850514
(1)

Załączniki:
1. mapa terenu

Umowę przygotowała:
Małgorzata Kiwińska-Syroka
pok. 1203, Tel. (61) 8271-843

[Signature]
RADCA PRAWNY
[Signature]
Anna Winiszewska