

ANEKS NR 1

Z DNIA06.07..... 2015 ROKU

DO UMOWY DZIERŻAWY NR EN.5.2220.1.2014

zawartej w dniu 10 czerwca 2014 roku, pomiędzy:

Wydzierżawiającym:

Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji Zakład Budżetowy Miasta Poznania, 61-533
Poznań, ul. Chwiałkowskiego 34a;

a

Dzierżawcą:

Fundacją Familijny Poznań, 60-526 Poznań, ul. Staszica 15;

zawarty pomiędzy:

Wydzierżawiającym:

Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji Zakład Budżetowy Miasta Poznania, 61-
533 Poznań, ul. Chwiałkowskiego 34a; posiadającymi NIP 783-10-44-564;

reprezentowanymi przez Dyrektora Zbigniewa Madońskiego

przy kontrasygnacie Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych Anny Samelak

a

Dzierżawcą:

Fundacją Familijny Poznań, 60-526 Poznań, ul. Staszica 15; wpisaną do Rejestru
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 44866;

reprezentowaną przez Wiceprezesa Zarządu - Mateusza Krajewskiego

oraz

Handwritten signatures and initials:
Kra
A
M

Nowo-dzierżawcą

Frajda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (kod 60-554) ul. Gorzyczewskiego 2 lok. 3, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 552157, posiadającą NIP 7811908978;

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Panią Annę Tomaszuk

Wiceprezesa Zarządu – Pana Rafała Bobaka

§1

[ANEKSU]

1. Strony zgodnie postanawiają, iż z dniem zawarcia niniejszego aneksu we wszelkie prawa i obowiązki Dzierżawcy – tj. Fundacji Familijny Poznań z siedzibą w Poznaniu, wynikające z treści Umowy dzierżawy nr EN.5.2220.1.2014 zawartej dnia 10 czerwca 2014 roku pomiędzy Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji a Fundacją Familijny Poznań, w miejsce Fundacji Familijny Poznań wstępuje Nowo-dzierżawca tj. spółka Frajda Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, będącą spółką celową powołaną do realizacji zadań stanowiących przedmiot niniejszej umowy. Większościowym właścicielem spółki Frajda jest Fundacja Familijny Poznań
2. Spółka Frajda Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu niniejszym oświadcza, iż zapoznała się z treścią Umowy dzierżawy nr EN.5.2220.1.2014 zawartej dnia 10 czerwca 2014 roku pomiędzy Poznańskimi Ośrodkami Sportu i Rekreacji a Fundacją Familijny Poznań i wyraża zgodę na wstąpienie w prawa i obowiązki Dzierżawcy wynikające z przedmiotowej umowy, o której mowa w ust. poprzedzającym.
3. Strony postanawiają, że nakłady poniesione przez Fundację Familijny Poznań o wartości 91.500,00 zł określone w **zał. nr 8** z dniem podpisania niniejszego aneksu przechodzą na własność Wydierżawiającego.
4. Strony postanawiają, że przeniesienie na Poznańskie Ośrodki Sportu i Rekreacji autorskich praw majątkowych oraz praw do wykonywania zależnych praw autorskich do projektów, o których mowa § 12 Umowy dzierżawy nr EN.5.2220.1.2014 zawartej w dniu 10 czerwca 2014 roku (w dotychczasowym brzmieniu), a uzyskanych przez Fundację Familijny Poznań od Projektanta, nastąpi w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszego aneksu.

5. Frajda Sp. z o.o. zobowiązuje się do dochowania wszelkiej staranności w nawiązaniu współpracy z podmiotami, które uprzednio były poddierzżawcami bądź podnajemcami Fundacji Familijny Poznań.

§2

[ANEKSU]

1. Strony niniejszego aneksu zgodnie ustalają, iż umowa Dzierżawy, o której mowa w § 1 powyżej otrzymuje z dniem zawarcia niniejszego aneksu następujące brzmienie:

§ 1

1. *Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość położoną w Poznaniu, ul. Gołęcińska 27 o pow. 50 938 m² i oznaczeniach geodezyjnych: obręb Gołęcin, ark. 15, dz. 16/1 (pow. 4.666m²) KW PO1P/00124419/9 cz.*

obręb Gołęcin, ark. 15, dz. 17 (pow. 7.620m²) KW PO1P/00124472/8 cz.

obręb Gołęcin, ark. 24, dz. 3/1 (pow. 38.652m²) KW PO1P/00116003/1 cz.

wg załączonego szkicu, stanowiącego zał. nr 2 do niniejszej umowy, zabudowaną obiektem pn. "Ośrodek Wypoczynkowy – Rusalka".

2. *Przedmiot dzierżawy jest własnością Miasta Poznania oddaną w trwały zarząd na rzecz Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji. Na części działki geodezyjnej nr 17 posadowione są nakłady w postaci punktów małej gastronomii (zaznaczone na załączniku nr 2), które nie stanowią własności Wydzierżawiającego i nie są objęte niniejszą umową.*
3. *Wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy środki trwale określa zał. nr 3 do niniejszej umowy.*
4. *Na przedmiocie umowy w 2015 roku realizowany będzie przez Miasto Poznań projekt małego Budżetu Obywatelskiego pn. „Nowa Rusalka”. Opis realizacji projektu pn. „Nowa Rusalka” określa zał. nr 4.*
5. *Nakłady zrealizowane na przedmiocie umowy w ramach projektu pn. „Nowa Rusalka” zostaną przekazane Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i zostaną objęte niniejszą umową bez osobnego aneksu.*

§ 2

1. *Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem tj. do świadczenia usług w zakresie kultury fizycznej, sportu i*

4
40. 10. 2015

rekreacji i w tym zakresie Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić jego ogólnodostępność.

2. Ogólnodostępność, w rozumieniu niniejszej umowy, oznacza bezpłatne, nieograniczone w czasie korzystanie przez użytkowników z przedmiotu dzierżawy z wyjątkiem miejsc gdzie będzie prowadzona działalność komercyjna oraz kąpieliska, które będzie dostępne na zasadach określonych w regulaminie kąpieliska. Regulamin kąpieliska przygotowuje i zatwierdza Wydierżawiający.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie i dokonywania wszelkich jego napraw, remontów i konserwacji na swój koszt.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie ustalonym przez Strony. Załącznik do protokołu będzie stanowiła dokumentacja fotograficzna obiektu wykonana wspólnie przez Strony i nagrana na nośniku danych typu płyta DVD.
5. W przypadku dwukrotnej odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Dzierżawcę lub niestawienia się Dzierżawcy na przekazanie przedmiotu umowy, Wydierżawiający ma prawo odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu lub uznania, iż przedmiot umowy został skutecznie wydany, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
6. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp do nieruchomości wynajmowanej przez Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe, zgodnie z oznaczeniem określonym w zał. 2.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. do dnia 10 czerwca 2024 roku.

§ 4

1. Z tytułu umowy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny, na który składa się:
 - a) czynsz w wysokości: 2.500 zł + VAT (słownie: dwa tysiące pięćset zł.)
 - b) równowartość podatku od nieruchomości wraz z podatkiem VAT. Wysokość stawki podatku będzie wynikała z obowiązujących w danym roku uchwał Rady Miasta Poznania oraz przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości. Wydierżawiający wskazuje, że zgodnie z aktualną deklaracją na podatek złożoną do organu podatkowego wysokość podatku wynosi 740,00 zł miesięcznie. Kopia deklaracji na podatek na dzień 01.01.2015r. wraz z załącznikiem określającym podstawy podatku dla przedmiotu umowy stanowi zał. 5 do niniejszej umowy.
2. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie miesięcznie w oparciu o faktury VAT, wystawione przez Wydierżawiającego, w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT i na rachunek bankowy podany przez Wydierżawiającego.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz określony w ust. 1 ppkt a) będzie co roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu towaru i usług konsumpcyjnych ustalony przez GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość

rewaloryzowanego czynszu zostanie ustalona przez Wydzierżawiającego do dnia 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku.

4. Strony oświadczają, że czynsz określony w ust. 1 ppkt b) będzie podlegał waloryzacji w przypadku wystąpienia zmian mających wpływ na jego wysokość, co w szczególności będzie miało miejsce przy zmianach stawek podatku dokonywanych przez Radę Miasta Poznania lub przy zmianach wynikających z samego przedmiotu opodatkowania (zmiana przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości mająca wpływ na wysokość stawki podatku) oraz w przypadku aktualizacji przez Miasto Poznań opłaty wynikającej z decyzji ustalającej prawo trwałego zarządu. O każdej zmianie mającej wpływ na wysokość stawki czynszu Wydzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.
5. Dzierżawca powiadomi pisemnie Wydzierżawiającego z co najmniej jednomiesięcznym wyprzedzeniem o każdej zmianie przeznaczenia lub sposobu użytkowania nieruchomości, która będzie miała wpływ na stawkę podatku od nieruchomości.
6. Zmiany wysokości czynszu, o których mowa w ust. 3 i 4 nie wymagają zmiany niniejszej umowy i stają się skuteczne poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia w płaceniu należności naliczane będą ustawowe odsetki.
8. W przypadku opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć dokonane wpłaty w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe od opóźnienia, następnie na czynsz najdawniej wymagalny, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz bieżący. W takim przypadku Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę w terminie 7 dni, w jaki sposób zaliczył dokonaną wpłatę.

§ 5

1. Dzierżawca oprócz czynszu określonego w § 4 będzie regulował we własnym zakresie, na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami wszystkie należne opłaty, w tym za:
 - a. energię elektryczną
 - b. wywóz śmieci
 - c. zużycie wody i zrzut ścieków.
2. Dzierżawca zobowiązuje w terminie do dnia 30.08.2015r. zawrzeć umowy na usługi wymienione w ust. 1. Do tego czasu rozliczenie za te usługi będzie dokonywane przez Wydzierżawiającego na podstawie wystawionych refaktur.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ochrony przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6

1. Na zabezpieczenie płatności czynszu i wszelkich roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej umowy Dzierżawca wpłaci Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od

Handwritten signatures and initials:
Kyc
Kob
A...

dnia podpisania umowy kaucję w wysokości trzykrotnej wartości miesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 ppkt a).

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Dzierżawcę w banku: PKO BP S.A. nr 19 1020 4027 0000 1702 1262 2355.
3. W okresie trwania umowy najmu jedynym dysponentem rachunku będzie Wyzierzawiający.
4. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo potrącenia ze złożonej przez Dzierżawcę kaucji należności przypadającej od Dzierżawcy w przypadku:
 - a) przekroczenia terminu płatności czynszu o 7 dni,
 - b) wystąpienia innych roszczeń, w terminie 7 dni, przy czym Strony postanawiają, że prawo potrącenia przysługuje Wyzierzawiającemu po bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego do realizacji roszczenia i po pokryciu tych kosztów przez Wyzierzawiającego i wezwaniu do zapłaty tych kosztów przez Dzierżawcę.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Wyzierzawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę jaką kwotę potrącił oraz jaką kwotę kaucji Dzierżawca powinien uzupełnić.
6. Niewykorzystana, zgodnie niniejszym paragrafem, kwota kaucji, po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po upływie okresu dzierżawy, jednakże nie wcześniej niż po uregulowaniu wszystkich płatności obciążających Dzierżawcę.
7. W przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 dni uzupełnić kaucję o kwotę dokonanych potrąceń, pod rygorem rozwiązania przez Wyzierzawiającego umowy bez wypowiedzenia.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem, a ponadto:

- utrzymać go w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji,
- dbać o porządek i estetykę przedmiotu dzierżawy, m.in. przeprowadzać wg potrzeb koszenie trawy na terenie całej nieruchomości wraz z wywozem skoszonej trawy, codziennie sprzątać dzierżawiony teren (również w soboty i niedziele) i opróżniać kosze na śmieci.
- zapewnić bezpieczne warunki korzystającym z obiektów znajdujących się na terenie przedmiotu umowy,
- przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonych przez upoważnione instytucje.

§ 8

1. Dzierżawca dodatkowo, zobowiązuje się do utrzymania plaży i kąpieliska w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami, w tym ponoszenia kosztów za:
 - a) utrzymanie służby ratowniczej i medycznej w okresie sezonu kąpielowego, którego czas trwania zostanie określony uchwałą Rady Miasta Poznania w

przypadku uzyskania przez Wyzierżawiającego wpisu do wykazu kąpielisk. a w przypadku nie uzyskania takiego wpisu, w terminie od 15 czerwca do 31 sierpnia każdego roku trwania umowy.

- b) utrzymanie w stanie niepogorszonym pomostów zlokalizowanych na terenie kąpieliska i wypożyczalni sprzętu wodnego, w tym: konserwacja, wymiana uszkodzonych desek,
- c) zabezpieczenie we własnym zakresie toalet w ilościach zapewniających utrzymanie odpowiednich warunków sanitarnych w czasie sezonu kąpielowego oraz jednej toalety w pozostałych okresach trwania umowy,
- d) organizowania we własnym zakresie i prowadzenia wypożyczalni sprzętu wodnego.

Dzierżawca z należytą starannością i we własnym zakresie przygotowuje regulamin wypożyczalni sprzętu wodnego, który w szczególności określi warunki korzystania ze sprzętu wodnego przez osoby trzecie uwzględniające zakaz jego udostępniania osobom nietrzeźwym i niepełnoletnim.

2. Dzierżawca, jako zarządzający obszarem wodnym zobowiązany jest do przestrzegania i stosowania przepisów ustawy z dnia 18 sierpnia 2011r. o bezpieczeństwie osób przebywających na obszarach wodnych (Dz.U. 2011 nr 208 poz. 1240), a w szczególności do zapewnienia bezpieczeństwa na obszarach wodnych polegającego na:

- 1) dokonaniu, we współpracy z policją i działającymi na danym terenie podmiotami analizy zagrożeń, w tym identyfikacji miejsc, w których występuje zagrożenie dla bezpieczeństwa osób wykorzystujących obszar wodny do pływania, kąpania się, uprawiania sportu lub rekreacji,
- 2) oznakowaniu i zabezpieczeniu terenów, obiektów i urządzeń przeznaczonych do pływania, kąpania się, uprawiania sportu lub rekreacji na obszarach wodnych,
- 3) prowadzeniu działań profilaktycznych i edukacyjnych dotyczących bezpieczeństwa na obszarach wodnych, polegających w szczególności na:
 - 4) oznakowaniu miejsc niebezpiecznych,
 - 5) objęciu nadzorem, we współpracy z policją i podmiotami, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww ustawy, miejsc niebezpiecznych, w tym miejsc zwyczajowo wykorzystywanych do kąpieli,
 - 6) uświadamianiu zagrożeń związanych z wykorzystywaniem obszarów wodnych, w szczególności prowadzeniu akcji edukacyjnych wśród dzieci i młodzieży szkolnej,
 - 7) informowaniu i ostrzeganiu o warunkach pogodowych oraz innych czynnikach mogących powodować utrudnienia lub zagrożenia dla zdrowia lub życia osób,
 - 8) zapewnieniu warunków do organizowania pomocy oraz zapewnienia udzielania pierwszej pomocy osobom, które uległy wypadkowi lub są narażone na niebezpieczeństwo utraty życia lub zdrowia,
 - 9) umieszczeniu w ogólnie dostępnym miejscu informacji dotyczących:

[Handwritten signatures and initials]

- zasad korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego,
- ograniczeń w korzystaniu z wyznaczonego obszaru wodnego,
- sposobu powiadamiania o wypadkach wraz z numerami alarmowymi

a ponadto,

- 10) wytyczeniu strefy dla umiejących i nieumiejących pływać,
 - 11) wydzielaniu brodzika dla dzieci,
 - 12) utworzeniu stanowiska do obserwacji wyznaczonego obszaru wodnego,
 - 13) wyposażeniu w sprzęt ratunkowy i pomocniczy oraz urządzenia sygnalizacyjne i ostrzegawcze (wzrokowe i słuchowe),
 - 14) oczyszczaniu powierzchni dna obszaru przeznaczonego do pływania lub kąpieli z wszelkich przedmiotów mogących spowodować skaleczenie lub inny wypadek,
 - 15) upowszechnianiu zasad korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego,
 - 16) zapewnianiu przekazywania informacji o dopuszczalności lub zakazie korzystania z wyznaczonego obszaru wodnego.
3. Ponadto, Dzierżawca umożliwi odpłatne korzystanie z wypożyczalni sprzętu wodnego, minimum w okresie od 15 czerwca do 31 sierpnia każdego roku obowiązywania umowy.

§ 9

Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za wykonanie obowiązków określonych w § 7 i § 8 i zobowiązuje się do zaspokojenia wszelkich roszczeń z tego tytułu (w tym ewentualnych mandatów, grzywien itp.).

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać na własny koszt remonty i bieżącą konserwację obiektów zlokalizowanych na terenie przedmiotu umowy, w zależności od potrzeb, w celu zachowania ich w stanie nie pogorszonym.
2. Zasadność i wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na remonty podlegać będzie pisemnej weryfikacji przez Wydzierżawiającego.
3. Koszty dokonanych remontów i bieżącej konserwacji nie podlegają zwrotowi.
4. Niniejszy paragraf nie dotyczy nakładów, o których mowa w § 12 niniejszej umowy.

§ 11

1. Dzierżawca ma prawo do czerpania korzyści finansowych z umieszczonych na przedmiocie dzierżawy reklam pod warunkiem pisemnego uzgodnienia ich treści i lokalizacji z Wydzierżawiającym. Wydzierżawiający w ciągu 4 (czterech) dni roboczych poinformuje Dzierżawcę, czy wyraża zgodę na umieszczenia reklamy, przy czym brak informacji w powyższym terminie uznaje się jako wyrażenie zgody. Strony, celem realizacji zapisów niniejszego paragrafu podają do kontaktu następujące adresy poczty elektronicznej: sekretariat@posir.poznan.pl i rusalka@samafrajda.pl.

2. Niezależnie od ust. 1 Dzierżawca 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
3. Reklamy, których treść i lokalizacja nie zostaną pisemnie uzgodnione z Wydierżawiającym, Dzierżawca usunie na swój koszt, a gdy tego nie uczyni zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie zamontowanych reklam w czystości i dobrym stanie technicznym.
5. Wszelką odpowiedzialność z tytułu umieszczonych reklam ponosi Dzierżawca.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się modernizować obiekty zlokalizowane na terenie przedmiotu umowy lub dokonywać nowych inwestycji na kwotę min. 945 000,00 (słownie: dziewięćset czterdzieści pięć tysięcy złotych 00/groszy) zł w latach 2015-2017 w zakresie i terminach wynikających z oferty, stanowiącej zał. nr 6 do niniejszej umowy. Dzierżawca będzie miał prawo dokonywać modernizacji i inwestycji na przedmiocie umowy również w późniejszych latach, na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Przystąpienie do realizacji prac modernizacyjnych lub inwestycyjnych, po przedstawieniu projektów i szczegółowych kosztorysów inwestorskich, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego. Udzielając zgody Wydierżawiający udzieli jednocześnie Dzierżawcy, na potrzeby realizacji powyższych prac, wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń związanych z korzystaniem z autorskich praw majątkowych, autorskich praw zależnych oraz praw osobistych, o których mowa w § 13 niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający przewiduje możliwość udzielenia Dzierżawcy tzw. promesy zgody na wykonanie zamierzenia modernizacyjnego lub inwestycyjnego Dzierżawcy, przy czym Dzierżawca winien przedstawić uprzednio Wydierżawiającemu wstępny projekt zamierzenia (np. wizualizacja) oraz jego orientacyjne koszty.
4. W przypadku braku realizowania prac określonych w zał. nr 6 z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości 150,00 zł za każdy dzień następujący po upływie terminu określonego w harmonogramie prac.
5. Nakłady na modernizację lub inwestycje poniesione przez Dzierżawcę, o których mowa w ust. 1 i 2 przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu z przyczyn powstałych z winy Dzierżawcy, przy czym pod pojęciem winy Dzierżawcy w rozumieniu niniejszego paragrafu rozumieć należy:
 - a) opóźnienie z zapłatą czynszu i opłat „około czynszowych” za co najmniej dwa pełne okresy płatności
 - b) rażące lub uporczywe naruszenie postanowień niniejszej umowy, przy czym w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego rażącego lub uporczywego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

Handwritten signatures and initials:
Kya, K...
A...

zobowiązany jest on do skierowania do Dzierżawcy pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a jego uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy aktualizuje się dopiero po bezskutecznym upływie wyżej wskazanego terminu.

- 6. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które Dzierżawca nie odpowiada, Dzierżawcy przysługuje zwrot poniesionych, udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy lub inwestycje.*
- 7. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana za porozumieniem stron, Dzierżawcy przysługuje zwrot poniesionych, udokumentowanych nakładów na modernizację przedmiotu dzierżawy lub inwestycje-*
- 8. Zwrot nakładów, o którym mowa w ust. 6 i 7 dotyczy wyłącznie środków trwałych nie w pełni amortyzowanych, w zakresie niezamortyzowanym, przy czym za odpisy amortyzacyjne w tym przypadku uważa się odpisy dokonywane na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych*
- 9. W sytuacji wyrządzenia przez Dzierżawcę szkód w przedmiocie umowy, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania w kwotach równorzędnych z kosztami przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego. Wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wydierżawiającego. Koszt wyceny pokrywa Dzierżawca.*
- 10. Zasady określone w niniejszym paragrafie dotyczące rozliczenia nakładów mają także zastosowanie do nakładów dokonanych przez Fundację Familijny Poznań przed zawarciem niniejszego aneksu z zastrzeżeniem § 1 ust. 3 aneksu .*

§ 13

- 1. Dzierżawca oświadcza, że na podstawie oświadczeń Projektantów nabył lub będzie nabywał autorskie prawa majątkowe do wszelkich projektów budowlanych opracowanymi w związku z remontami i rozbudową przedmiotu dzierżawy (dalej: Dokumentacja Projektowa) oraz uzyskał bądź też 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 7 do niniejszej umowy), a także uzyskał bądź też uzyska zgodę od Projektanta do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.*
- 2. Dzierżawca oświadcza, że w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących remontu lub rozbudowy przedmiotu umowy przeniesie na Wydierżawiającego, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust.10 autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji Projektowych, na wszystkich polach eksploatacji, znanych w dniu zawarcia niniejszego aneksu , 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 użyczenia, 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).
3. Dzierżawca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących remontu lub rozbudowy przedmiotu umowy wyrazi zgodę, w ramach wynagrodzenia ustalonego w ust.10 na wykonywanie przez Wyzierżawiającego na zasadzie wyłączności zależnych praw autorskich do wszelkich opracowań projektów, na wszelkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia aneksu, 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

hpa. [signature]

zapropionowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych albo estetyczno-użytkowych.

Dzierżawca oświadcza również iż wyrazi zgodę Wydzierżawiającemu do dalszego przenoszenia prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich i autorskich praw osobistych.

4. Dzierżawca oświadcza, iż w dniu następującym po dacie podpisania protokołu końcowego odbioru robót dotyczących rozbudowy przedmiotu dzierżawy udzieli Wydzierżawiającemu, 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 Dzierżawcy, w związku z przeniesieniem na Wydzierżawiającego autorskich praw majątkowych i udzieleniem zgód, zezwoleń i upoważnień na wykonywanie autorskich praw zależnych i autorskich praw osobistych, jest zapewnienie Wydzierżawiającemu 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 Dzierżawcy jest zapewnienie, aby takie korzystanie z projektów, ich opracowań, nowych projektów oraz rozporządzanie nimi nie wymagało ich odrębnych zgód i zezwoleń oraz nie było przez nich traktowane jako naruszenie autorskich praw osobistych.
6. Dzierżawca, zgodnie z oświadczeniami zawartymi w niniejszym paragrafie i oświadczeniem Projektanta (zał. nr 7) gwarantuje, że Wydzierżawiający nabydzie 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. Dzierżawca, w oparciu o oświadczenie Projektanta zapewnia również Wydzierżawiającemu wyłączność nabytych przez niego praw.
7. Wydzierżawiający może powierzyć – bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Projektanta oraz Dzierżawcy – wykonywanie nabytych na podstawie oświadczenia Projektanta i oświadczeń Dzierżawcy 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 remontu lub

rozbudowy, co zostanie potwierdzone na piśmie w treści stosownego protokołu.

9. Dzierżawca zapewnia, że najpóźniej na dzień przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Projektowych na Wydierżawiającego, 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. Dzierżawca będzie zobowiązany do współdziałania z Wydierżawiającym w celu skutecznej obrony przed roszczeniami osób trzecich dotyczących naruszenia praw do Dokumentacji Projektowych.
10. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydierżawiającego praw określonych w niniejszym paragrafie stanowi 1% (jeden procent) miesięcznego czynszu określonego w § 4 ust.1 Umowy za każdy projekt. Wynagrodzenie to będzie płatne w terminie płatności faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego z tytułu czynszu za miesiąc następujący po dacie przeniesienia tych praw i wyrażenia zgód, upoważnień do wykonywania w/w praw, nastąpi poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu powyższej faktury. Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu 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 Dzierżawcę zobowiązań, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 w terminie w nich wskazanym, będzie skutkowało koniecznością zapłaty przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 10% (słownie: dziesięciu procent) wartości danych prac projektowych brutto. Wydierżawiający zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość wskazanej w zdaniu poprzedzającym kary umownej.

§ 14

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za przedmiot dzierżawy wraz z inwestycjami na nim poczynionymi. Dzierżawca wyraża zgodę, aby ewentualne roszczenia osób trzecich związane ze zdarzeniami losowymi kierowane były wobec niego w miejsce Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe z tytułu prowadzonej działalności, chyba że szkodę wyrządziła osoba, za którą Dzierżawca nie odpowiada, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające, w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

§ 15

1. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać w zakresie dotyczącym jego działalności i przyjmuje na siebie wyłączną odpowiedzialność z tego tytułu:
 - a) postanowień ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U.z 2012r. poz. 156 ze zm),

hyc
Real
AP

- b) przepisów ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. nr 10 poz.55 z 1996r.)
 - c) postanowień ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dn. 04.02.1994r. (Dz.U. Z 2006 r. nr 90, poz. 631 z późniejszymi zmianami) i zobowiązań wobec organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, w tym Stowarzyszenia Autorów ZAiKS.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności do:
- a) wyposażenia dzierżawionego obiektu w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu p.poż, oznakowania obiektu znakami bezpieczeństwa oraz przeprowadzania konserwacji sprzętu w ustalonych terminach i na własny koszt,
 - b) przeprowadzania pomiarów instalacji i odbiorników prądu w zakresie skuteczności zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz rezystancji izolacji, instalacji odgromowej
i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.

§ 16

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a także sposobu zagospodarowania oraz użytkowania przedmiotu dzierżawy.

§ 17

1. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu umowy Dzierżawca dobrowolnie opuści i przekaze na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiot dzierżawy, w ustalonym przez Wyzierżawiającego terminie. Zawiadomienie o terminie przekazania nastąpi z 7 - dniowym wyprzedzeniem
2. W razie nie opuszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę do ostatniego dnia obowiązywania umowy lub w przypadku nie stawienia się Dzierżawcy na protokolarny odbiór, o którego terminie Dzierżawca zostanie pisemnie zawiadomiony, Wyzierżawiający dokona jednostronnego przejęcia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy.
3. Wyzierżawiający uprawniony jest do naliczenia wynagrodzenia za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 500,00 zł + VAT (słownie pięćset zł).
4. Wyzierżawiający zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość wskazanej w ust. 3 kary umownej.
5. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność z tytułu pogorszenia stanu przekazanych środków trwałych ponad ich normalne zużycie i zobowiązuje się do ich naprawy na swój koszt, a w przypadku gdy tego nie uczyni, zostanie nimi obciążony przez Wyzierżawiającego.

§ 18

1. *Wydierżawiający zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu umowy do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.*
2. *Wydierżawiający zastrzega sobie prawo inwestowania w przedmiot umowy. Zasady utrzymania inwestycji poczynionych przez Wydierżawiającego zostaną uregulowane w formie aneksu do umowy.*

§ 19

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w części lub w całości osobie trzeciej w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania.

§ 20

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 21

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:

1. *Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,*
2. *Dzierżawca w sposób rażący lub uporczywy narusza inne postanowienia umowy w tym §13.*

Przy czym w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego rażącego lub uporczywego naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, zobowiązany jest on do skierowania do Dzierżawcy pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a jego uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy aktualizuje się dopiero po bezskutecznym upływie wyżej wskazanego terminu.

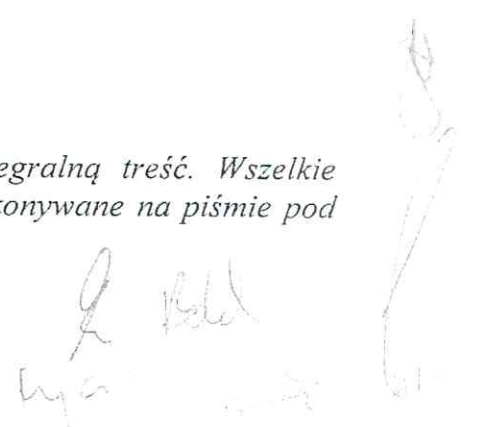
§ 22

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli:

1. *stanu własnych aktywów,*
2. *bezpieczeństwa użytkowników przedmiotu umowy,*
3. *stanu realizacji inwestycji,*
4. *pozwoleń i certyfikatów wymaganych prawem.*

§ 23

Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną treść. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej załączników winny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.



§ 24

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

§ 25

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

§ 26

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierzawiającego i jeden dla Dzierzawcy.

§ 27

Osoby reprezentujące strony oświadczają, że są upoważnione do zawarcia i podpisania niniejszej umowy w zakresie podanym powyżej i na rzecz podmiotów, które reprezentują.

Załączniki:

- 1) odpis z KRS Frajda i Fundacji Familijny Poznań
- 2) szkic sytuacyjny (mapa)
- 3) wykaz środków trwałych
- 4) zadania realizowane w ramach Budżetu Obywatelskiego 2015 pn. „Nowa Rusalka”
- 5) kopia deklaracji podatku od nieruchomości
- 6) oferta/harmonogram nakładów
- 7) wzór oświadczenia Projektanta
- 8) nakłady poniesione przez Fundację Familijny Poznań

§3

[ANEKSU]

1. Niniejszy aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach:

- jeden dla Fundacji Familijny Poznań;
- jeden dla Frajda Sp. z o. o. w organizacji;
- dwa dla Poznańskich Ośrodków Sportu i Rekreacji

wszystkich na prawach oryginału.

Wiceprezes
Marek Krajewski
.....
Fundacja Familijny Poznań

FRAJDA Sp. z o.o.
ul. Jana Gorzyczewskiego 2/3,
60-554 Poznań, NIP: 7811908978,
REGON: 361206992, KRS: 0000552157

Prezes Zarządu
Anna Tomaszuk
Wiceprezes Zarządu
Rafał Bobak
Frajda Sp. z o. o.
Frajda Sp. z o.o.

POSIR