

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Szczecinie pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin - z siedzibą przy pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin, NIP:8510309410, reprezentowaną przez **Żeglugę Szczecińską Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o.**, ul. Tadeusza Wendy 8, 70-655 Szczecin, NIP 851-020-72-24, Regon 000145052, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000292505, w imieniu której działa **Ireneusz Nowak – Prezes Zarządu,**

zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

....., reprezentowaną przez:

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani są również łącznie „**Stronami**”.

Strony zawarły umowę (zwaną dalej „**Umową**”) o następującej treści:

Umowa zostaje zawarta w oparciu o przepisy uchwały nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16.10.2006 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2006.108.2078 ze zmianami).

§ 1

1. Gmina oświadcza, że jest właścicielem Hali Widowiskowo – Sportowej przy ul. Szafera w Szczecinie, zwanej dalej „**obiektem**”.
2. Obiekt znajduje się w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji (MOSRiR). Na podstawie umowy powierzenia zawartej z Gminą – MOSRiR - Spółka Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., zwana dalej ŻSTW, dysponuje obiektem w imieniu Gminy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podmiotem posiadającym prawo do władania nieruchomością gruntową zabudowaną, położoną w Szczecinie przy ul. Władysława Szafera 3/5/7 (dz. nr 1/31 obręb 2004 Szczecin-Pogodno), stanowiącą obiekt sportowy: Hala Widowiskowo-Sportowa, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00174544/7.
4. Wydzierżawiający zobowiązuje się **oddać Dzierżawcy w dzierżawę 60 m² powierzchni parkingu z przeznaczeniem pod stację ładowania pojazdów elektrycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą**

(stacja transformatorowa, ładowarki, punkt obsługi klientów) oraz udostępnić sześć miejsc parkingowych na powierzchni 90 m² przeznaczonych do ładowania pojazdów elektrycznych.

5. Miejsca parkingowe przeznaczone do ładowania pojazdów elektrycznych zostaną oznaczone przez Wyzierżawiającego.
6. Miejsca parkingowe przeznaczone do ładowania pojazdów elektrycznych są ogólnodostępne i stanowią część parkingu Netto Arena oraz podlegają *Regulaminowi parkingów Netto Arena* i *Regulaminowi parkingów podczas wydarzeń*, umieszczonych na stronie www.arenaszczecin.eu.
7. W czasie Wydarzeń biletowanych, wymienionych na stronie www.arenaszczecin.eu, miejsca parkingowe podlegają opłatom zgodnym z cennikiem umieszczonym na stronie www.arenaszczecin.eu.
8. Teren dzierżawy może być używany przez Dzierżawcę wyłącznie do działalności związanej z eksploatacją ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
9. Wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
10. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonywanie przez strony ich zobowiązań wynikających z Umowy.
11. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa zmieniać umówionego przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani też wykorzystywać przedmiotu dzierżawy w innym celu niż ten określony w ust. 1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony – 10 lat, począwszy od dnia r. do dnia r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę za porozumieniem.
4. Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w razie:
 - a) oddania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w poddzierżawę, podnajmem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wyzierżawiającego,

- b) używania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z Umową i z jego przeznaczeniem, pomimo uprzedniego upomnienia ze strony Wydierżawiającego w tym przedmiocie,
 - c) zaniedbywania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - d) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub celem określonym w § 1 ust. 4,
 - e) naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień Umowy.
 - f) prowadzenie działalności niezgodnej z prawem,
 - g) zalegania z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego 30-dniowego terminu nie ureguluje zaległości.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 3-mies. okresu wypowiedzenia w przypadku zapotrzebowania terenu na realizację inwestycji miejskich.

§ 3

1. Strony ustalają wysokość **miesięcznego czynszu** dzierżawy w wysokości netto (słownie:.....).
2. Do kwoty wymienionej w ust. 1 zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązujących stawek.
3. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest uregulować na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
4. Czynsz dzierżawny, będzie waloryzowany corocznie, z dniem 1 marca, począwszy od 2025 r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez Wydierżawiającego.
5. Wystawiane faktury zawierać będą następujące dane:
Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin NIP: 851-030-94-10
Wystawca: Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji, ul. Szafera 7, 71-245 Szczecin.
6. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawienie faktur VAT bez swojego podpisu oraz na przesłanie przez Wydierżawiającego faktur VAT w formie elektronicznej w formacie PDF na adres e-mail: Faktury będą przesyłane z adresu mailowego faktury@arenaszczecin.eu.
7. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Dzierżawcę wszelkie dokonywane przez niego wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymaganej faktury związanej z umową, bez względu na wskazaną należność.
9. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy

i bieżącą eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego lub innych zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiotu dzierżawy w sposób określony w Umowie i zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz celem określonym w § 1 ust. 1, a także z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, oddawać przedmiotu dzierżawy ani w całości, ani w części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać i podnająć.
3. Dzierżawca uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia/zezwoleń (w tym przyłączy energetycznego) wymagane przepisami prawa na własny koszt i we własnym zakresie.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia w całości kosztu inwestycji. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiot dzierżawy i w związku z tym zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec Wydierżawiającego
5. W czasie trwania prac przygotowawczych, Wydierżawiający na pisemny wniosek Dzierżawcy udostępni dostęp do mediów oraz dodatkowych informacji i dokumentów, w których posiadaniu jest Wydierżawiający, niezbędnych do realizacji inwestycji.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu danych kontaktowych w celu zgłaszania awarii.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego przed umieszczeniem dużych oznaczeń sponsorskich lub reklam.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia własnego majątku.
9. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać aktualne Świadectwo pochodzenia energii elektrycznej wydane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE).
10. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów bhp, ppoż. i ochrony środowiska oraz o odpadach.
11. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacania podatków i opłat lokalnych do Urzędu Miasta w Szczecinie Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.

§ 5

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wolny od osób i rzeczy, oraz do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania niniejszej Umowy, bez osobnego wezwania, w terminie 7 dni liczonych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

2. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej Umowy będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wyzierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 5000 zł.
4. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy innych niż określonych w § 6 poniżej, Wyzierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1000 zł za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków.
5. W przypadku, gdy szkoda Wyzierżawiającego wynikająca z niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy, jak również wynikająca z rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, przenosi wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 3 lub ust. 4 (w zależności, o który przypadek naliczenia kary umownej chodzi), Wyzierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.
6. W przypadku, gdy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca, pomimo upływu terminu określonego w ust. 1, nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, zobowiązany on będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego miesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy uważany jest za pełny.
7. Wszelkie nakłady i ulepszenia poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi, Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec Wyzierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierżawiającemu kary umowne:
 - 1) za niesprzątanie i niewywożenie śmieci związanych ze świadczonymi usługami w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - 2) za naruszenie obowiązków określonych w § 4 ust. 8 umowy – 500 zł za każdy stwierdzony przypadek.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do uiszczenia kaucji stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. zł brutto (słownie: złote .../100).
2. Kaucję należy wpłacić na konto MOSRiR: 27 1020 4795 0000 9702 0278 6382.

3. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych wierzytelności wynikających z umowy i obowiązuje przez cały czas zajmowania przedmiotu dzierżawy. Kaucja może zostać zaliczona przez Wydierżawiającego na poczet ewentualnie powstałych zaległości Dzierżawcy, w tym odsetki. Wówczas Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania.
4. Po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu się Dzierżawcy z zobowiązań finansowych oraz przekazaniu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 9, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy.

§ 8

1. Osobami do kontaktów w celu realizacji niniejszej umowy są:

- 1) ze strony Wydierżawiającego:

Joanna Gądek, tel. 518 473 924, e-mail: joanna.gadek@zstw.szczecin.pl,

Grzegorz Farat tel. 798 932 728, e-mail: grzegorz.farat@zstw.szczecin.pl.

- 2) ze strony Dzierżawcy:

.....

§ 9

1. W razie zmiany adresu czy też zmiany formy organizacyjnej prowadzonej działalności w związku z niniejszą umową, strony zobowiązane są do wzajemnego przesłania pisemnej informacji, w terminie 7 dni od daty zaistnienia tych faktów.
2. W razie niemożności doręczenia przesyłek na wskazany adres z powodu ich niepodjęcia w terminie lub z innych przyczyn leżących po stronie Adresata, przyjmuje się domniemanie, że przesyłka została mu doręczona po 5 dniach kalendarzowych od daty jej nadania listem poleconym.
3. Wszelkie zmiany, uzupełnienia oraz rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory, jakie mogą powstać na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

podpis Wydzierżawiającego

podpis Dzierżawcy