

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Szczecinie pomiędzy:

Gmina Miasto Szczecin, adres: Pl. Armii Krajowej 1 ,70-456 Szczecin, NIP 851-030-94-10, Regon 811684232 w imieniu i na rzecz której działa **Żegluga Szczecińska 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 reprezentowana przez: **Ireneusza Nowaka – Prezesa Zarządu**,

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

a

....., reprezentowana przez:

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

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

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

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością położoną na Wyspie Bielawa w Szczecinie, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer 16, obręb 1084 Szczecin. Na określonej w zdaniu pierwszym nieruchomości Wydzierżawiający wyznaczył teren o powierzchni 1500 m² z przeznaczeniem na teren zielony wraz z budynkiem o powierzchni użytkowej 131,3 m² przeznaczonym na cele biurowe i z dwoma pomostami pływającymi o łącznej długości 54 mb. zgodnie z mapką poglądową stanowiącą załącznik nr 1 do Umowy, zwany dalej „przedmiotem dzierżawy”.
2. Wydzierżawiający 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.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest stosować przepisy dot. zwalczania i zapobiegania epidemii wirusa SARS- CoV-2.
2. 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.

3. 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.
4. Dzierżawca nie może przelewać w jakiegokolwiek formie uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca może dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego i po uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa. W przypadku niezastosowania się przez Dzierżawcę do postanowień zawartych w zdaniu poprzednim, Dzierżawcy nie będzie przysługiwać prawo do żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na swój koszt i ryzyko porządku oraz estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy, a także najbliższego otoczenia, zapewnienia pojemników na śmieci i dbania o zieleń (koszenie, grabienie) oraz przejścia i mostku z Wyspy Grodzkiej na Wyspę Bielawa.

§ 3

1. Umieszczanie przez Dzierżawcę jakichkolwiek reklam (wygląd, wielkość i treść), w tym również informacji gospodarczych np.: oznakowane banery, parasole, siedziska, stoliki, neony, maszty, flagi, itp. muszą uzyskać pisemną zgodę Wydierżawiającego.
2. Zakazuje się wykorzystywania masztów jednostek cumujących przy pomostach do umieszczania na nich reklam, informacji gospodarczych, flag, banerów, innych nośników reklamowych bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie i drogach dojścia do wyspy oraz przestrzegania przepisów w zakresie prawa budowlanego, przepisów portowych, ochrony środowiska, p. poż. i bhp.
4. Dzierżawca zobowiązuje się Wydierżawiającemu lub wskazanej przez niego firmie zapewnić stały, całodobowy dostęp do serwerowni znajdującej się w budynku na Wyspie Bielawa.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia obiektu oraz osób i sprzętu od różnych okoliczności.
6. Dzierżawca zobowiązuje się, że teren dojścia Wyspą Grodzką do wyspy Bielawa – do mostku będzie wykorzystywany wyłącznie jako ciąg komunikacyjny związany z dostępem do wyspy Bielawa. Na wspomnianym terenie Dzierżawca nie może ustawiać żadnych sprzętów oraz prowadzić innej działalności, na przykład rekreacyjnej, sportowej.
7. Zabrania się postoju samochodów Dzierżawcy na terenie Wyspy Grodzkiej powyżej 15 min.
8. Dzierżawca zapewni na terenie wyspy ochronę lub stały, własny monitoring gwarantujący bezpieczeństwo osób, jednostek, sprzętu oraz urządzeń.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia Wydierżawiającemu lub wskazanym przez niego instytucjom stałego, całodobowego dostępu do wyspy oraz możliwości korzystania dwóch pomieszczeń (w tym pomieszczenia serwerowni) w budynku w trakcie wskazanych imprez miejskich lub imprez prowadzonych przez Żeglugę Szczecińską Turystyka Wydarzenia sp. z o.o., maksymalnie w przez 10 dni w każdym roku dzierżawy.

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony, począwszy od dnia **10.04.2023** r. do dnia **31.03.2026** r.

2. Umowa niniejsza wygasa z upływem okresu na jaki została zawarta.
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, najem 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 Wyzierżawiającego 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. 3,
 - e) naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień Umowy.
 - f) prowadzenie działalności niezgodnej z prawem,

§ 5

1. Strony ustalają wysokość **miesięcznego czynszu** dzierżawy na **netto** (słowniezłoty) plus podatek od towarów i usług (VAT) w wys. obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Poza czynszem wskazanym w ust. 1 Najemca będzie ponadto uiszczał na rzecz Gminy Miasto Szczecin miesięczną opłatę za najem pomostów pływających (54mb) w kwocie 1 440,18 zł brutto.
3. Kwotę opłaty, wynikającą z ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uregulować na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
4. Dzierżawca będzie ponadto uiszczał opłaty wynikające ze zużycia mediów – wody i energii elektrycznej według wskazań liczników i ceny, jaką obciążona została przez dostawcę mediów Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o.
5. Dzierżawca będzie ponadto uiszczał opłatę za obsługę administracyjną w wysokości 10% kosztów zużycia mediów na rzecz Żeglugi Szczecińskiej Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o..
6. Kwoty opłat, wynikających z ust. 4 i 5 Dzierżawca zobowiązany jest uregulować na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT. Wystawiane faktury zawierać będą następujące dane: Sprzedawca/Wystawca: Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., ul. T. A. Wendy 8, 70-655 Szczecin NIP: 851-020-72-24.
7. Dzierżawca wyraża zgodę na przesłanie faktury w formie elektronicznej na adres e-mail:
.....
8. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacania podatków i opłat lokalnych do Urzędu Miasta w Szczecinie Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.

§ 6

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wyzierżawiającemu 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 netto plus należny podatek od towarów i usług (VAT),
4. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy, Wyzierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1000 zł netto plus należny podatek od towarów i usług (VAT), 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 5000 zł – za rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy uważany jest za pełny.

§ 7

1. W celu zabezpieczenia wierzytelności Dzierżawcy z tytułu zapłaty kary umownej, o których mowa w §8, wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawy, opłat za zużycie mediów i opłaty za bezumowne korzystanie, wdzierżawiający wpłaci na rachunek bankowy nr 19 1020 4795 0000 9502 0329 6068 kaucję w wysokości trzykrotności czynszu wskazanego w §5 ust. 1 w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do potrącenia w/w wierzytelności z kaucji.

§ 8

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 wylwanie różnego rodzaju cieczy tj. popłuczyny, zlewki itp. w wysokości 500 zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - 3) za naruszenie obowiązków określonych w § 3 ust.1 umowy – 3000 zł za każdy stwierdzony przypadek.
 - 4) w przypadku złamania zakazu wskazanego w § 3 ust. 7 Wynajmujący naliczy karę w wysokości 200 zł za każdy stwierdzony przypadek.

§ 9

1. Osobami do kontaktów w celu realizacji niniejszej umowy są:
 - 1) ze strony Wyzierżawiającego:

Leszek Siwecki tel. 601 730 895, e-mail: leszek.siwecki@zstw.szczecin.pl

Łukasz Nowak tel. 667 595 358 lub 91 35 16 229, e-mail: zamownienia@zstw.szczecin.pl

2) ze strony Dzierżawcy:

.....

§ 10

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. 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.
3. 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.
4. Wszelkie zmiany, uzupełnienia oraz rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory, jakie mogą powstać na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
podpis Wydierżawiającego

.....
podpis Dzierżawcy