

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu..... w Szczecinie pomiędzy:

Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o. o z siedzibą w: 70-655 Szczecin, ul. Wendy 8, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000292505, NIP 8510207224, Regon 000145052, wysokość kapitału zakładowego 3.700.000,00 zł, reprezentowaną przez: Ireneusza Nowaka – Prezesa Zarządu

a

Przedsiębiorcą –zwanym dalej
Dzierżawcą,

łącznie zwanymi dalej **Stronami,**

o następującej treści:

PREAMBUŁA

Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o. zawierając niniejszą umowę realizuje zadanie Gminy Miasto Szczecin. Wybór dzierżawcy nastąpił na podstawie konkursu na dzierżawę gruntu pod pawilon handlowo-usługowy nr 2 na al. Wyzwolenia 37-47 w Szczecinie. Wybrany partner wybuduje pawilon a następnie poprowadzi określoną działalność handlowo-usługową na swój koszt i ryzyko.

§ 1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów jako część działki nr 13/3 obręb 1031, położoną w Szczecinie, zwaną dalej Przedmiotem dzierżawy.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń i roszczeń.
3. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 13/3 obręb 1031, położonej w Szczecinie, o powierzchni m² pod pawilon handlowo-usługowy/oraz o powierzchni m² pod ogródek letni (jeżeli Dzierżawca w postępowaniu konkursowym złożył ofertę na dzierżawę terenu pod ogródek letni), zgodnie z załączonymi do umowy mapami poglądowymi i zaznaczoną działką, a Dzierżawca Przedmiot dzierżawy do używania bierze i zobowiązuje się do wybudowania na nim pawilonu handlowo-usługowego/ i prowadzenia ogródka letniego (jeżeli Dzierżawca w postępowaniu konkursowym złożył ofertę na dzierżawę terenu pod ogródek letni). Dzierżawca zobowiązuje się również do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu handlowo - usługowego w nieprzekraczalnym terminie do, na określonych zasadach:
 - wielkość bryły obiektu określona została w koncepcji architektonicznej dołączonej do konkursu,

- wydzierżawiający narzucił kolorystykę i projekt elewacji obiektu w koncepcji architektonicznej dołączonej do konkursu oraz zastrzega sobie prawo do akceptacji materiałów użytych do wykończenia elewacji,
 - dzierżawca przedstawi projekt budowlany wraz z dokumentacją projektową do akceptacji Architekta Miasta Szczecin i Wydzierżawiającego przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę. Dokument ten musi zawierać również sposób zagospodarowania terenu wokół pawilonu oraz sposób oznakowania punktu,
 - dzierżawca wskaże generalnego wykonawcę pawilonu Wydzierżawiającemu,
 - dzierżawca złoży całą wymaganą przepisami dokumentację oraz wnioski o pozwolenie na budowę w odpowiednim urzędzie,
 - dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowy w swoim imieniu na media (m.in. prąd i woda) z dostawcami usług.
 - dzierżawca na swój koszt w razie potrzeby dostosuje istniejące uzbrojenie do potrzeb funkcjonowania pawilonu,
 - dzierżawca na swój koszt i z własnych materiałów wzniesie obiekt budowlany o charakterze tymczasowym, nietrwale związany z gruntem,
 - dzierżawca będzie prowadził w pawilonie działalność polegającą na
5. Dzierżawca, w terminie od dnia zawarcia umowy do dnia uruchomienia działalności w pawilonie ale nie później niż do 31.12.2019 r. będzie wnosił zryczałtowaną opłatę dzierżawną na czas budowy w wysokości 600 zł brutto miesięcznie, przy czym właściwy czynsz dzierżawny będzie naliczany z chwilą przekroczenia umownego terminu wybudowania pawilonu handlowo-gastronomicznego, niezależnie od przyczyn opóźnienia.
 6. Wszelkie prace budowlane związane z wybudowaniem pawilonu handlowo-usługowego na Przedmiocie dzierżawy, przeprowadzone zostaną na koszt i ryzyko Dzierżawcy oraz przy użyciu własnych środków. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że ma doświadczenie w prowadzeniu podobnych prac budowlanych, znając obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy.
 7. Dzierżawca nie może bez zgody Architekta Miasta Szczecin oraz Wydzierżawiającego dokonywać przeróbek i modernizacji przedmiotu dzierżawy, które powodowałyby zmiany parametrów dzierżawionych nieruchomości. Ingerencja w przedmiot dzierżawy może być dokonana tylko w celu budowy pawilonu handlowo-usługowego, zgodnie z przedłożonym projektem budowy i za zgodą Wydzierżawiającego. Z chwilą wygaśnięcia umowy na Wydzierżawiającego przechodzą nieodpłatnie na własność nakłady dokonane przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy. Jeżeli istnieje możliwość odłączenia od przedmiotu dzierżawy wbudowanych lub zainstalowanych w ramach nakładów przedmiotów Dzierżawca ma obowiązek, na własny koszt i ryzyko, je zdemontować i zatrzymać, o ile nie spowoduje to pogorszenia przedmiotu dzierżawy.
 8. Dzierżawca po wygaśnięciu umowy, nie ma prawa żądać zwrotu jakichkolwiek nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami budowlanymi, czy też zwrotu ich równowartości.

§ 2

1. Działalność handlowo-usługowa prowadzona w pawilonach winna mieć charakter wielosezonowy.

2. Ewentualne przerwy w prowadzonej działalności muszą być uzgadniane z Wyzierżawiającym.
3. Dbłość o estetykę, czystość i porządek otoczenia wokół pawilonów należy do zadań Dzierżawcy. Dzierżawca będzie ponosił koszty wywozu śmieci.

§ 3

1. Przekazanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania umowy na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony. Protokół ten stanowić będzie załącznik do umowy.
2. Wytyczne, co do koncepcji architektonicznej zostały przekazane Dzierżawcy w dniu ogłoszenia konkursu, co Dzierżawca potwierdza własnoręcznym podpisem pod niniejszą umową.
3. Dzierżawca przy tym oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz dokumentacją istniejących na niej instalacji i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w rozumieniu art. 651 Kc.

§ 4

1. Dzierżawca poinformuje pisemnie Wyzierżawiającego, jaki podmiot na zlecenie wykonawcy będzie prowadził roboty budowlane związane z postawieniem pawilonu
2. Przewidywany termin rozpoczęcia robót r.

§ 5

1. Ponieważ strony nie przewidują odrębnej zapłaty za wykonane prace budowlane, Dzierżawca nie będzie domagał się zapłaty za te prace ani gwarancji zapłaty.
2. Dzierżawca, co najmniej na 4 dni przed planowanym zakończeniem prac budowlanych, zobowiązany jest zgłosić Wyzierżawiającemu na piśmie, gotowość do odbioru robót w zakresie elewacji zewnętrznej. Skuteczny odbiór robót musi być potwierdzony protokołem odbioru, bez jakichkolwiek wad czy usterek ze strony Wyzierżawiającego. W razie stwierdzonych wad czy usterek ze strony Wyzierżawiającego, strony ustalą dodatkowy termin ich usunięcia, nie dłuższy niż 14 dni. Jeżeli wady te czy usterek nie zostaną usunięte w terminie lub kolejny odbiór robót wykaże kolejne wady odbieranych prac, Wyzierżawiający będzie miał prawo niezwłocznie rozwiązać umowę z winy Dzierżawcy. Termin usunięcia wad i usterek nie przedłuża terminu określonego w §1 ust4.

§6

1. Po zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu od właściwego nadzoru budowlanego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego za teren pod pawilonem handlowo-usługowym w kwocie zł netto za 1 m² /*oraz czynszu dzierżawnego za teren pod letnim ogródkiem gastronomicznym w kwocie zł netto za 1 m² (jeżeli Dzierżawca w postępowaniu*

konkursowym złożył ofertę na dzierżawę terenu pod ogródek letni) plus podatek od towarów i usług (VAT) w wys. obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

2. Zapłata czynszu nastąpi przelewem na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy Wyzierzawiającego Nr Czynsz płatny będzie do dnia 10-go każdego miesiąca z góry.
3. Dzierżawca na własny koszt założy odrębny licznik wody oraz prądu i będzie rozliczał się odrębnie za dostawę mediów, na podstawie własnych umów zawartych z dostawcami tych mediów.
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 marca, począwszy od 2020 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 Wyzierzawiającego.
5. Strony dopuszczają dodatkową możliwość jednorazowej zmiany stawki czynszu dzierżawnego niezależnie od ust. 5 niniejszego § nie wcześniej niż z dniem 1 marca 2021 r. Przy czym podwyżka nie może być wyższa niż 30 % kwoty określonej w ust 1. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez Wyzierzawiającego.
6. Dzierżawca wpłacił na rzecz Wyzierzawiającego kaucję zabezpieczającą w wysokości 5000 zł. Kaucja może być wykorzystana przez Wyzierzawiającego na pokrycie zaległości w czynszu, kar umownych, a także kosztów usunięcia pawilonu przez Wyzierzawiającego w przypadku nieusunięcia go przez Dzierżawcę w terminie wskazanym w §10. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

§7

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może dokonywać jakichkolwiek zmian Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego.
2. Dzierżawca powinien przez czas trwania dzierżawy używać Przedmiotu dzierżawy w sposób w umowie określony i nie może oddawać go w całości lub w części w poddzierżawę, czy do nieodpłatnego użytku osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

§8

1. Dzierżawca obowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot dzierżawy od zdarzeń losowych i ryzyk związanych głównie z zagrożeniem pożarowym, kradzieżami i włamaniami oraz zniszczeniem przedmiotu dzierżawy z jakichkolwiek zewnętrznych przyczyn /w tym zjawisk atmosferycznych/, jak również od odpowiedzialności cywilnej. Oryginał polisy ubezpieczeniowej zostanie przedstawiony Wyzierzawiającemu najpóźniej z chwilą podpisywania protokołu przejęcia Przedmiotu dzierżawy, a jego kopia stanowić będzie załącznik do umowy. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania umowy dzierżawy.

§ 9

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres od roku do roku.
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzy - miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Do ważnych powodów zalicza się:
 - 1) naruszenie obowiązku posiadania ubezpieczenia określonego w § 8,
 - 2) niewybudowanie pawilonu handlowo-usługowego i niezyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie określonym w § 1 ust. 3,
 - 3) powtarzające się zakłócenia porządku (np. bałagan, uciążliwa głośna muzyka) lub ciszy nocnej w pawilonie lub jego najbliższym otoczeniu,
 - 4) zaleganie z płatnościami na rzecz Wydierżawiającego,
 - 5) przerwa w prowadzonej działalności Dzierżawcy nie uzgodniona z Wydierżawiającym trwająca dłużej niż miesiąc,
 - 6) naruszenie innych postanowień umowy. W tym przypadku strona najpierw wezwie drugą stronę do zaniechania naruszania w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie terminu strona będzie mogła wypowiedzieć umowę.
3. Jeżeli Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z umową (w szczególności prowadzi inny rodzaj działalności niż określony w ofercie) i z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia Wydierżawiającego nie przestaje go używać w niewłaściwy sposób albo gdy zaniedbuje do tego stopnia Przedmiot dzierżawy, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, albo rażąco narusza postanowienia umowy, w tym m.in. §1 umowy, Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Dzierżawca może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego korzystanie z Przedmiotu dzierżawy lub jego części nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została usunięta w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Wydierżawiającego.

§ 10

1. W razie rozwiązania umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, bez osobnego wezwania, nie później niż w terminie 14 dni liczonych od dnia, w którym umowa została rozwiązana.
2. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ust. 1 Wydierżawiający może sam usunąć pawilon z terenu dzierżawy i ustawić go w innym wybranym przez siebie miejscu na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 11

1. Strony przewidują kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:

- w przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego, wskutek nierozpoczęcia prac budowlanych lub w przypadku nie przejęcia placu budowy przewidzianych w §3 ust.1 Dzierżawca zapłaci karę w wysokości trzymiesięcznego czynszu określonego w §6 ust. 1 Umowy.
- w przypadku rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn lub wygaśnięcia umowy i nie usunięcia pawilonu naliczana będzie kara w wysokości trzymiesięcznego czynszu określonego w §6 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc.

§12

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w umowie. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić się nawzajem o zmianie adresów pod rygorem ujemnych skutków wynikających z obowiązku doręczeń polegających na uznaniu zawiadomienia za skutecznie doręczone.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Dzierżawcę obowiązują prócz niniejszej umowy, zapisy sformułowane w „Regulaminie konkursu na dzierżawę gruntów pod 4 jednorodne pawilony handlowo-usługowe na al. Wyzwolenia 37-47 w Szczecinie” oraz zapisy złożonej oferty.
6. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Wszystkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd właściwy dla miasta Szczecina.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach

.....
(podpis Wydierżawiającego/Inwestora)

.....
(podpis Dzierżawcy/Wykonawcy)