

# 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 .... 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. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń i roszczeń.
3. Wydierżawiający 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 ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu handlowo - usługowego w nieprzekraczalnym terminie do 30.06.2021, 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 zobowiązuje się w terminie do dnia:

1. 30.09.2020r. przedstawić Wydzierżawiającemu projekt pawilonu handlowo – usługowego,
2. 31.10.2020r. przedstawić Wydzierżawiającemu dowód złożenia do właściwego organu wniosku o pozwolenie na budowę pawilonu handlowo – usługowego na dzierżawionej nieruchomości,
3. 30.06.2021r. przedstawić Wydzierżawiającemu pozwolenie na użytkowanie pawilonu handlowo – usługowego

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 Wydierżawiającym.
3. Dbałość 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego. W razie stwierdzonych wad czy usterek ze strony Wydierżawiającego, 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, Wydierżawiający będzie miał prawo niezwłocznie rozwiązać umowę z winy Dzierżawcy. Termin usunięcia wad i usterek nie przedłuży terminu określonego w §1 ust4.

## **§6**

1. Dzierżawca, w terminie od dnia zawarcia umowy do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu handlowo – usługowego, jednak nie później niż do dnia 30.06.2021, będzie wnosił zryczałtowaną opłatę dzierżawną na czas budowy w wysokości 600 zł brutto miesięcznie.

2. Od dnia 30.06.2021, a jeżeli Dzierżawca uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie przed tym terminem, to od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego 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.
3. Zapłata czynszu nastąpi przelewem na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy Wydierżawiającego Nr ..... Czynsz płatny będzie do dnia 10-go każdego miesiąca z góry.
4. 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.
5. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 marca, począwszy od 2020 r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez Wydierżawiającego.
6. 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 Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca wpłacił na rzecz Wydierżawiającego kaucję zabezpieczającą w wysokości 8000 zł. Kaucja może być wykorzystana przez Wydierżawiającego na pokrycie zaległości w czynszu, kar umownych, a także kosztów usunięcia pawilonu przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
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 Wydierżawiającego.

## §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 Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego 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) naruszenie przez Dzierżawcę terminów określonych w §1 ust. 5,
  - 3) niewybudowanie pawilonu handlowo-usługowego i nieuzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w terminie określonym w § 1 ust. 3,
  - 4) powtarzające się zakłócenia porządku (np. bałagan, uciążliwa głośna muzyka) lub ciszy nocnej w pawilonie lub jego najbliższym otoczeniu,
  - 5) zaleganie Dzierżawcy z płatnościami na rzecz Wydierżawiającego,
  - 6) przerwa w prowadzonej działalności Dzierżawcy nie uzgodniona z Wydierżawiającym trwająca dłużej niż miesiąc,
  - 7) naruszenie innych postanowień umowy. W tym przypadku Wydierżawiający najpierw wezwie drugą stronę do zaniechania naruszania w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie terminu strona będzie mógł 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.
3. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 5000 zł za naruszenie terminu określonego w §1 ust. 5 pkt. 1 i 2 umowy.
4. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10000 zł za naruszenie terminu określonego w §1 ust. 5 pkt. 3 umowy.

## **§ 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)

ZZ.3512-20/1

.....  
(podpis Dzierżawcy/Wykonawcy)

Strona 6 z 6