

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Szczecinie w dniu2016 roku pomiędzy:

1. **Żegluga Szczecińska Sp. z o.o.** z siedzibą w Szczecinie, ul. Jana z Kolna 7, 71-603 Szczecin, KRS nr 0000292505, NIP 851-020-72-24, REGON 000145052, reprezentowaną przez
zwaną dalej **Wydierżawiającym**,
a
2., z siedzibą w,
....., zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr, NIP, REGON
....., zgodnie z aktualnym i załączonym do umowy odpisem z KRS,
reprezentowaną przez:
.....
zwaną w dalszej części **Dzierżawcą**,

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem umowy dzierżawy są następujące składniki majątku **Wydierżawiającego**:
 - a. Kompleks gastronomiczny wraz z zapleczem, o łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń 308,54m²
 - b. Teren przyległy do Dworca Morskiego od strony południowej, o łącznej powierzchni ok. 170 m², zwany dalej ogródkiem letnim
 - c. teren pod wędzarnię ryb przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomiczno - handlowej, o powierzchni 30,25m² - zwany dalej budką
2. Przedmiot dzierżawy przedstawiony został graficznie kolorem czerwonym, na załączonej do umowy mapce geodezyjnej, stanowiącej załącznik Nr 1 do umowy.
3. Strony przewidują możliwość rozszerzenia przedmiotu dzierżawy, w formie aneksu do niniejszej umowy, o dodatkowe powierzchnie przeznaczone do prowadzenia działalności gastronomiczno – handlowej, na warunkach odrębnie uzgodnionych.

§ 2

1. **Wydierżawiający** oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem przedmiotu dzierżawy oraz, że składniki majątku wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy nie są obciążone prawami na rzecz osób trzecich.
2. **Wydierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** przedmiot umowy do używania i pobierania pożytków na warunkach określonych w niniejszej umowie, a **Dzierżawca** oświadcza, iż przedmiot umowy na tych warunkach przyjmuje.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem gastronomiczno-usługowym określonym w §1 oraz w sposób gwarantujący przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w tym przepisów portowych, bhp, p. poż., ochrony środowiska, jak również przepisów prawa miejscowego uchwalanego uchwałami Rady Miasta Szczecina oraz przepisów wewnętrznych obowiązujących w przedsiębiorstwie **Wydierżawiającego**, które są **Dzierżawcy** znane.

§ 3

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego sporządzonego w obecności przedstawicieli obu stron w dniu r. Brak odbioru ze strony **Dzierżawcy**, potwierdzony jednostronnym protokołem zdawczym i notatką o niestawiennictwie, oznaczać będzie odstąpienie przez **Dzierżawcę** od umowy, ze skutkiem zatrzymania wadium i naliczenia dodatkowo kary umownej przez **Wydzierżawiającego** w wysokości 10% wartości czynszu dzierżawnego za cały, przewidziany umową okres dzierżawy, jednakże nie mniej niż za okres jednego roku. Zwrot przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy również wymagać będzie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w razie braku stawiennictwa ze strony **Dzierżawcy**, **Wydzierżawiający** będzie uprawniony sporządzić jednostronny protokół odbioru /na dzień wygaśnięcia umowy/, którego treść będzie wiążąca dla **Dzierżawcy**.
2. Ustalenia protokołu zdawczo - odbiorczego będą wiązały strony w zakresie stanu technicznego poszczególnych składników dzierżawy, jak i stanu faktycznego całego przedmiotu dzierżawy. **Dzierżawca** równocześnie oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się dokładnie z przedmiotem dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag czy zastrzeżeń.

CZYN SZ DZIERŻAWNY

§ 4

1. Strony zgodnie ustaliły, iż **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny w następujący sposób :
 - a. za dzierżawę lokalu gastronomicznego –netto miesięcznie – płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca,
 - b. za dzierżawę ogródka letniego:
 - w miesiącach: maj, czerwiec, lipiec, sierpień netto miesięcznie,
 - w miesiącach: kwiecień, wrzesień netto miesięcznie,
 - w pozostałych miesiącach netto miesięcznie,płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca,
 - c. za dzierżawę terenu pod wędzarnię netto miesięcznie w okresie letnim (miesiące: maj, czerwiec, lipiec, sierpień), oraz netto miesięcznie w pozostałe miesiące roku, płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Strony ustalają, że stawka czynszu będzie powiększana na dzień 1 marca każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS. Wzrost czynszu z tego tytułu nie będzie wymagał aneksu do umowy.

§5

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany dodatkowo do ponoszenia opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej za faktyczne zużycie w oparciu o odczyty liczników poszczególnych mediów. Stan wyjściowy do określenia opłat za energię, wodę i ścieki, stanowi dwustronny protokół stanu liczników na dzień podpisania umowy.
2. **Dzierżawca** ponosi inne opłaty i kary związane z prowadzoną działalnością w wysokości 100% całkowitych kosztów poniesionych przez **Wydzierżawiającego** .
3. W/w płatności będą dokonywane do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionych przez **Wydzierżawiającego** faktur, zwiększonych o 10% ich wartości, tytułem kosztów administracyjnych **Wydzierżawiającego**.

4. **Dzierżawca** we własnym zakresie organizuje wywóz odpadów bytowych i innych zanieczyszczeń powstałych w związku z prowadzoną działalnością.

§ 6

1. Kwoty czynszu i opłat określone w § 4 i 5 będą zwiększone o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury oraz o ewentualne inne obciążenia podatkowe związane bezpośrednio z płatnością czynszu, nie obowiązujące w chwili zawarcia umowy.
2. Zapłata czynszu oraz opłat wskazanych w § 4 i 5 będzie następowała przelewem, na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** wskazany na Fakturze VAT.
3. Dniem zapłaty będzie data wpływu należności na wskazane konto **Wydzierżawiającego**.
4. W przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat:
 - a. **Dzierżawca** będzie zobowiązany do uiszczenia **Wydzierżawiającemu** odsetek ustawowych,
 - b. strony ustalają następującą kolejność zarachowania wpływających kwot, bez względu na dyspozycje **Dzierżawcy** :
 - koszty wezwań do zapłaty,
 - odsetki ustawowe,
 - kwota zaległej opłaty,
 - kwota zaległego czynszu.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty na rachunek **Wydzierżawiającego**, tytułem nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej należytego wykonania umowy, równowartość dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w miesiącach letnich. Kaucja ta winna być wpłacona w dniu podpisania niniejszej umowy, pod rygorem skorzystania przez **Wydzierżawiającego** z prawa do niezwłocznego odstąpienia od podpisania umowy, ze skutkiem przewidzianym w §3 ust 1 . **Wydzierżawiający** będzie miał prawo dokonywania potrąceń z kaucji wszelkich wierzytelności wobec **Dzierżawcy** z tyt. umowy, a **Dzierżawca** będzie miał obowiązek stałego utrzymywania kaucji w pierwotnej wysokości. Strony ustalają, że na poczet kaucji. **Wydzierżawiający** może zaliczyć w pierwszej kolejności, wpłacone przez **Dzierżawcę** wadium.

CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 8

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony tj. od dnia roku do r.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez **Dzierżawcę** któregokolwiek z postanowień umowy, a w szczególności gdy **Dzierżawca** zalega z płatnością czynszu za dwa okresy płatności, czy też braku uzupełnienia kaucji do stanu wyjściowego z dnia podpisania umowy, w ciągu 7 dni od wezwania.
3. **Wydzierżawiający** może także rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli **Dzierżawca** nie spełni któregokolwiek z warunków w § 9 .
4. W razie konieczności rozwiązania przed terminem umowy z przyczyn określonych wyżej, **Wydzierżawiający** będzie mógł także naliczyć karę umowną w wysokości 10 % wszystkich umownych należności czynszowych za okres jednego roku.

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 9

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się we własnym imieniu i na własny koszt:
 - a. W ciągu 24 miesięcy od podpisania umowy dokonać modernizacji lokalu gastronomicznego wraz z wyposażeniem restauracyjno-kuchennym oraz wyposażyć ogródek letni zgodnie z projektem modernizacji i zagospodarowania zatwierdzonym przez **Wydzierżawiającego**. Dowodem wykonania tej modernizacji i pozostałych zobowiązań **Dzierżawcy**, będzie protokół ich odbioru przez **Wydzierżawiającego**, potwierdzający zakres rzeczowy, finansowy i jakościowy tych prac, jakie przyjął na siebie **Dzierżawca** w dniu podpisania umowy.
 - b. **Dzierżawca** dokona powyższych modernizacji zgodnie z przepisami prawa oraz uzyska we własnym imieniu i na własny koszt wymagane decyzje i zezwolenia administracyjne.

§10

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. **Dzierżawca** nie może domagać się zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, jak również nie może dokonać ich demontażu po zakończeniu obowiązywania umowy. Wyłączenie powyższe nie dotyczy sprzętu ruchomego, wyposażenia gastronomicznego oraz elementów dekoracyjnych, wniesionych przez **Dzierżawcę** do przedmiotu dzierżawy.
3. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo umieszczenia reklam swojej firmy na przedmiocie dzierżawy oraz czasowych reklam odnoszących się do imprez masowych prowadzonych przez Miasto Szczecin.

§11

Dzierżawca jest zobowiązany do :

1. Utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie i w tym celu będzie przeprowadzać bieżące remonty i naprawy na własny rachunek,
2. Umożliwienia, na każde żądanie **Wydzierżawiającego**, kontroli stanu oraz sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy ,
3. Ubezpieczenia urządzeń i towarów znajdujących się w przedmiocie dzierżawy na własny rachunek,
4. Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dotyczącej przedmiotu dzierżawy na własny rachunek,
5. Wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zakresem prowadzonej działalności i zgodnie z opisanym umową, przeznaczeniem poszczególnych przedmiotów dzierżawy.
6. Uzyskania pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** na oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne używanie.

7. **Wydzierżawiający** zastrzega wyłączność na branding miejski podczas organizowanych na ul. Jana z Kolna masowych imprez plenerowych, takich jak Dni Morza, Dni Odry, Pyromagic, The Tall Ships Races oraz innych podobnych. W trakcie imprez masowych obowiązywać będzie całkowity zakaz eksponowania reklam zewnętrznych - banery, parasole, siedziska, stoliki, neony, itp. innych niż identyfikacja Dzierżawcy.
8. **Dzierżawca** przyjmuje warunki sytuowania reklam i umieszczania informacji wizualnej poprzez umieszczenie:
 - jednej informacji lub reklamy na każdej dłuższej elewacji budynku,
 - na elewacji wejściowej informacja lub reklama zlokalizowana osiowo i symetrycznie;
 - maksymalna powierzchnia informacji lub reklamy mniejsza / równa 2,9 m² przy długości maksymalnej 4,5 m
 - dopuszczalna wysokość informacji lub reklamy 55 cm
 - maksymalnie 5% przeszklenia przeznaczone na informację

§12

Wydzierżawiający zobowiązuje się do:

1. Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
2. Zapewnienia **Dzierżawcy** i jego pracownikom swobodnego dostępu do przedmiotu dzierżawy,
3. Zapłaty podatku od nieruchomości wchodzącej w skład przedmiotu dzierżawy,

§13

Strony oświadczają, iż są płatnikami podatku VAT.

Dzierżawca posługuje się nr NIP 851-21-75 -942 i upoważnia Żeglugę Szczecińską Sp. z o.o. do wystawiania faktur bez jego podpisu, przez cały czas obowiązywania umowy.

§14

1. Strony wyłączają możliwość dokonywania, przez **Dzierżawcę**, cesji praw umowy pod jakąkolwiek postacią bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wyłączeniu podlega również możliwość potrącenia przez **Dzierżawcę** jego wierzytelności z wszelkimi wierzytelnościami **Wydzierżawiającego** wobec **Dzierżawcy**.
2. Po zakończeniu dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy, określony w § 1, w stanie nie pogorszonym. Przedmiot dzierżawy powinien być zwrócony **Wydzierżawiającemu** w stanie wolnym od osób i rzeczy, w ciągu dwóch dni roboczych od dnia wygaśnięcia umowy, pod rygorem naliczania tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie, dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy brutto, za cały przedmiot dzierżawy, proporcjonalnie do ilości dni bezumownego korzystania. Odszkodowanie to może być potrącone ze złożonej kaucji gwarancyjnej. Z kaucji mogą być także potrącone, oprócz innych wierzytelności **Wydzierżawiającego**, przewidywane koszty napraw, jakich nie wykonał **Dzierżawca** z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy. Pozostała po ewentualnych potrąceniach kaucja, zostanie zwrócona na rachunek **Dzierżawcy** w ciągu 3 dni roboczych od dnia zakończenia umowy i skutecznego przejęcia przedmiotu dzierżawy.

§15

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszelkie spory powstałe w wyniku wykonywania umowy rozstrzygane będą przez Sąd w Szczecinie.

§16

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksów.

§17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca