



## UMOWA DZIERŻAWY

### ze zleceniem prac budowlanych - PROJEKT

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

Żegluga Szczecińska Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Jana z Kolna 7, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000292505, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 851 020 72 24, REGON 000145052, posiadającą kapitał zakładowy w kwocie 3.700.000 PLN, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Ireneusza Nowaka - zwanej dalej **Wydzierżawiającym**

a

2) Przedsiębiorcą –.....zwanym dalej **Dzierżawcą,**

łącznie zwanymi dalej **Stronami,**

o następującej treści:

#### PREAMBUŁA

Żegluga Szczecińska sp. z o.o. realizując zadanie Gminy Szczecin – uatrakcyjnienie szczecińskich nabrzeży, umożliwi na zasadach długoletniej dzierżawy terenów pod pawilony gastronomiczno-handlowe partnerom zainteresowanym prowadzeniem określonej działalności. Zainteresowani partnerzy zbudują pawilony a następnie poprowadzą określoną działalność gastronomiczno-handlową na swój koszt i ryzyko.

#### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów jako część działki nr 2 obręb 1085 wg załączonych map, położoną w Szczecinie zwaną dalej Przedmiotem dzierżawy,
2. Wydierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń i roszczeń.
3. Wydierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy posiada instalacje: wodną, sanitarną, odprowadzania wody deszczowej oraz elektryczną i na żądanie przekaze Dzierżawcy kopię dokumentacji wymienionych instalacji.



4. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1, o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, 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-gastronomicznego i uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w nieprzekraczalnym terminie do ....., na określonych zasadach:
- Wielkość bryły obiektu określi pisemnie Wyzierzawiający,
  - Wyzierzawiający narzuci kolorystykę i projekt elewacji obiektu oraz zastrzega sobie prawo do akceptacji materiałów użytych do wykończenia elewacji,
  - Dzierżawca przedstawi projekt wraz z dokumentacją projektową do akceptacji Architekta Miasta i Wyzierzawiającego przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę. Dokument ten powinien musi zawierać również sposób zagospodarowania terenu wokół pawilonu oraz sposób oznakowania punktu,
  - Dzierżawca wskaże generalnego wykonawcę pawilonu Wyzierzawiającemu,
  - 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,
5. Dzierżawca, w terminie od dnia rozpoczęcia robót budowlanych do dnia uruchomienia działalności w pawilonie ale nie później niż ..... r. będzie wnosił zryczałtowaną opłatę dzierżawną na czas budowy w wysokości 600 zł brutto, 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-gastronomicznego 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 oraz Wyzierzawiającego dokonywać przeróbek i modernizacji przedmiotu dzierżawy, które powodowałyby zmiany parametrów dzierżawionych nieruchomości. Ingerencja w przedmiot dzierżawy może być dokonana tylko w



celu budowy pawilonu gastronomiczno-handlowego, zgodnie z przedłożonym projektem budowy i za zgodą Wyzierżawiającego. Z chwilą wygaśnięcia umowy na Wyzierżawiającego przechodzą nieodpłatnie na własność nakłady dokonane przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy. Jeżeli istnieje możliwość odłączenia od przedmiotu najmu 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 najmu.

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-gastronomiczna prowadzona w pawilonach winna mieć charakter wielosezonowy.
2. Ewentualne przerwy w prowadzonej działalności muszą być uzgadniane z Wyzierżawiającym.
3. Podczas organizowanych lub współorganizowanych przez Gminę Miasto Szczecin, imprez masowych, festynów i innych oficjalnych uroczystości, na terenie, na który ulokowane będą pawilony, Dzierżawca usunie lub w sposób estetyczny i uzgodniony z Wyzierżawiającym zastłoni na czas trwania imprezy wszelkie wskazane przez Wyzierżawiającego reklamy zewnętrzne takie jak banery, parasole, siedziska, stoliki, neony itp. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę na co najmniej 7 dni przed imprezą o terminie jej odbywania się i wskaże które z reklam i w jaki sposób mają być usunięte.
4. Poza imprezami masowymi na bulwarach jakiejkolwiek reklamy, w tym również oznakowane banery, parasole, siedziska, stoliki, neony itp. zarówno wewnątrz pawilonów jak i w sezonowych ogródkach gastronomicznych muszą uzyskać zgodę Wyzierżawiającego - Żeglugi Szczecińskiej, Urzędu Miasta Szczecin i Architekta Miasta Szczecin ( §2 ust. 4 Regulaminu).
5. Dbłość o estetykę i czystość 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 elewacji frontowej zostały przekazane Dzierżawcy w dniu podpisania niniejszej umowy, w stanie kompletnym i nadającym się do realizacji inwestycji, co Dzierżawca potwierdza własnoręcznym podpisem pod niniejszą umową.
3. Dzierżawca przy tym oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz dokumentacją istniejącą na niej instalacji i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w rozumieniu art. 651 Kc.

### **§ 4**

1. Dzierżawca poinformuje pisemnie Wyzierzawiającego, 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 Wyzierzawiającemu 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 Wyzierzawiającego. W razie stwierdzonych wad czy usterek ze strony Wyzierzawiającego, 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, Wyzierzawiający 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 obiektu od właściwego nadzoru budowlanego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego określonego jako suma kwoty ..... netto za 1 m<sup>2</sup> przedmiotu umowy opisanego w §1 ust.1.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 Wyzierżawiającego Nr **60 1020 4795 0000 9402 0329 5961**. 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. Dzierżawca zobowiązuje się opłacać podatek od nieruchomości tj. pawilonu gastronomiczno-handlowego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie udokumentowane koszty związane z przygotowaniem projektu i dokumentacji budowlanej Wyzierżawiającemu w terminie 14 dni od otrzymania faktury VAT.
6. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 marca, począwszy od 2017 r., średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez Wyzierżawiającego.
7. Strony dopuszczają dodatkową możliwość jednorazowej zmiany stawki czynszu dzierżawnego niezależnie od ust 6 niniejszego § nie wcześniej niż z dniem 1 marca 2019 r. Przy czym podwyżka nie może być wyższa niż 50 % kwoty określonej w ust 1.

## **§7**

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może dokonywać jakichkolwiek zmian Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
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 Wyzierżawiającego.



## §8

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 każdą ze stron z zachowaniem trzy - miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Jeżeli Dzierżawca używa Przedmiotu dzierżawy w sposób 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 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

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.

## **§ 11**

Strony przewidują kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:

- w przypadku rozwiązania umowy przez Wyzierżawiającego, 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 ofert na dzierżawę gruntów niezabudowanych usytuowanych w Szczecinie na Bulwarze Gdyńskim” 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 Wyzierżawiającego/Inwestora)

.....  
(podpis Dzierżawcy/Wykonawcy)