

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ../MDK/2016 PROJEKT

zawarta w dniu .....2016r., z mocą obowiązującą od dnia 22 kwietnia 2016r. w Świnoujściu, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego prowadzonego w postępowaniu przetargowym nr 1/D/MDK/2016 z dnia 1 marca 2016r., pomiędzy:

Miejskim Domem Kultury z siedzibą w Świnoujściu, ul. Wojska Polskiego 1/1, powołanym Uchwałą Rady Miasta Świnoujście nr XLIII/247/96 z dnia 29.10.1996r., wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury – nr wpisu C-I/1, NIP: 855-14-92-635, reprezentowanym przez:

1. Leona Ryszarda Kowalskiego - Dyrektora  
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a:

..... z siedzibą przy ul. .... w .....

NIP: ....., REGON: ....., KRS: .....

tel.: ....., e-mail: .....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości gruntowej zabudowanej Muszlą Koncertową, położonej w Świnoujściu przy Promenadzie obejmującej część działki Nr 10 oraz działkę nr 17/29, w obrębie ewidencyjnym miasta nr 2, w oparciu o:

- a) Uchwałę Nr XLIII/247/96 Rady Miejskiej w Świnoujściu z dnia 29 października 1996r.
- b) Zarządzenie nr 261/2005 Prezydenta Miasta Świnoujścia z dnia 27 kwietnia 2005r.
- c) Uchwałę nr XL/344/2005 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 maja 2005r.
- d) Akt Notarialny Repertorium A Nr 313/2012 z dnia 25 stycznia 2012r.

2. Wydierżawiający oddaje niniejszym Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych poniżej, część nieruchomości, o której mowa w ust. 1 o powierzchni ok. 2.507.m<sup>2</sup>, zwaną w dalszej części „Przedmiotem dzierżawy” - zgodnie z załącznikiem graficznym – **załącznik nr 1 do umowy.**

a) przedmiot dzierżawy wydany zostanie Dzierżawcy protokolarnie – **załącznik nr 2 do umowy.**

3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy dla celów związanych z uruchomieniem oraz prowadzeniem Ogródka letniego, zwanym w treści umowy Ogródkiem.

4. Wydierżawiający w związku z treścią postanowienia ust. 3 wyraża zgodę na budowę przez Dzierżawcę obiektu ogródka letniego o konstrukcji łatwo rozbieralnej nie związanej trwale z gruntem w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.

Projekt budowy obiektu zostanie przez Dzierżawcę przedłożony Wydierżawiającemu do akceptacji. Wydierżawiający wyraża również zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę niezbędnych prac celem podłączenia do Przedmiotu dzierżawy mediów tj.: wody i ścieków.

5. Wydierżawiający zastrzega sobie, iż projekt budowy przedmiotowego obiektu:

- a) musi uwzględniać postanowienia ujęte w „Programie opieki nad promenadą”, wprowadzonym uchwałą Rady Miasta Świnoujście nr L/413/2005 z dnia 24 listopada 2005r.
- b) musi uzyskać wszelkie niezbędne prawem pozwolenia, uzgodnienia i spełniać inne wymogi na posadowienie obiektu trwale nie związanego z gruntem.

6. Dzierżawca zobowiązuje się wybudować i uruchomić Ogródek letni do dnia 1 maja 2016r.

7. Wszelkie koszty związane z zaprojektowaniem, budową oraz uruchomieniem Ogródka ponosić będzie Dzierżawca.

8. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do osiągnięcia celu, o którym mowa w ust. 3.

9. Dzierżawca wykona wszelkie prace w sposób nie zakłócający funkcjonowania działalności Wydierżawiającego oraz nie powodujący zniszczeń w mieniu Wydierżawiającego, a w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zniszczeń zobowiązuje się bezzwłocznie przywrócić mienie Wydierżawiającego do stanu poprzedniego.

## **§ 2**

### **ZOBOWIĄZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

- 1. Wydierżawiający zobowiązuje się do dostarczenia Dzierżawcy:
  - a) wody i odprowadzenia ścieków z terenu wymienionego w §1 ust. 1 niniejszej umowy.
  - b) energii elektrycznej,
  - c) w.c. znajdującego się w budynku Muszli Koncertowej – za odrębną umową.

## **§ 3**

### **ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY**

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1. ponoszenia kosztów o których mowa w §4,
- 2. załatwienia na własny koszt formalności związanych z postawieniem obiektu, wyposażeniem, zabezpieczeniem, ubezpieczeniem i prowadzeniem w nim działalności,
- 3. postawienia obiektu o konstrukcji łatwo rozbieralnej nie związanej trwale z gruntem,
- 4. utrzymania w stałej czystości instalacji kanalizacyjnej wraz ze studzienką, na odcinku od kawiarni do przepompowni,
- 5. dbania o estetykę terenów zielonych poprzez koszenie trawy i przycinanie żywopłotów na dzierżawionym terenie,
- 6. utrzymania w stałej czystości drogi prowadzącej z Promenady do Ogródka i do w.c.
- 7. prowadzenia działalności w granicach terenu objętego dzierżawą (Dzierżawca został poinformowany o zakazie zajmowania terenów nie będących przedmiotem dzierżawy),
- 8. Przestrzegania w porze nocnej ustalonych dla strefy nadmorskiej norm hałasu,
- 9. Uzyskania wszelkich zgód od właściwych organów do prowadzenia działalności gastronomiczno – handlowej,
- 10. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za regulowanie należności i realizację warunków umowy.
- 11. Dzierżawca nie jest uprawniony do przelania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.

## § 4 CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Strony ustalają, że Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz roczny w kwocie: ..... **netto** (słownie: .....), + należny podatek, co daje kwotę ..... **brutto** (słownie: .....).

2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się ponosić koszty;

a) z tytułu podatku:

- od nieruchomości gruntowej – w wysokości proporcjonalnej do dzierżawionej powierzchni gruntu
- od nieruchomości z tytułu posadowienia obiektu

b) za dostawę zimnej wody i odprowadzone ścieki - ilość m<sup>3</sup> według wskazań podlicznika wody nr 071005026 x stawka obowiązująca Wydierżawiającego za m<sup>3</sup> + obowiązująca stawka VAT,

c) za zużycie energii elektrycznej – ilość kilowatów – według wskazań podlicznika energii elektrycznej (zainstalowanego przez Dzierżawcę na własny koszt) x stawka obowiązująca Wydierżawiającego za 1 kw + obowiązująca stawka VAT,

d) za przeprowadzenie okresowych przeglądów posadowionego budynku, wynikających art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.).

e) zawarcia umowy na posadowienie i opróżnianie przenośnych toalet typu TOI TOI na terenie dzierżawionym i ponoszenie z tego tytułu kosztów,

e) zawarcia umowy na posadowienie i opróżnianie pojemników nieczystości stałych na terenie dzierżawionym i ponoszenie z tego tytułu kosztów.

3. Opłaty za użytą wodę i ścieki oraz za energię elektryczną naliczane zostaną w momencie dokonania rozliczenia przez dostawcę mediów.

4. Podatek od nieruchomości gruntowej – Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez niego noty obciążeniowej wystawionej z tego tytułu

5. Podatek od nieruchomości z tytułu posadowienia obiektu - Dzierżawca jest zobowiązany do uregulowania we własnym zakresie.

6. Czynsz dzierżawny płatny w każdym roku trwania umowy w następujących ratach:

I rata - do dnia 15 maja w wysokości 30%

II rata – do dnia 15 lipca w wysokości 30%

III rata – do dnia 15 sierpnia w wysokości 40%

bez dodatkowego wezwania, na konto:

Miejski Dom Kultury, ul. W. Polskiego 1/1, 72-600 Świnoujście  
**BZ WBK 45 1090 1492 0000 0001 1090 1500**

7. Za każdy dzień zwłoki Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe.

8. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć obiekt postawiony na Przedmiocie dzierżawy od ryzyka pożaru i innych zdarzeń losowych, niezwłocznie po oddaniu obiektu „Ogródka letniego” do użytkowania, wskazując Wydierżawiającego jako ubezpieczonego w całym okresie związania umową, począwszy od dnia oddania obiektu do użytkowania.

**9. Wydierżawiający zastrzega sobie wzrost stawki czynszu raz w roku, po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług za ubiegły rok, opublikowany w M.P., co nie wymaga zmiany umowy.**

## **§ 5 CZAS TRWANIA UMOWY**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta w dniu ....., na czas określony - 3 lat, i obowiązuje od dnia 22 kwietnia 2016r do dnia 21 kwietnia 2019r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt wszelkie obiekty i zmiany oraz oddać Wydierżawiającemu teren najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Jeżeli nie usunie wszelkich obiektów i zmian, Wydierżawiający jest uprawniony do usunięcia ich i obciążenia kosztami usunięcia naniesień Dzierżawcę.
3. Za czas zajmowania terenu bez umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania płatnego miesięcznie w wysokości najwyższej raty czynszu dzierżawnego wynikającego z niniejszej umowy wraz z odsetkami ustawowymi za każdy dzień zwłoki. Odszkodowanie jest płatne co miesiąc w terminie do 15 -go dnia każdego miesiąca.
4. Wydierżawiający ma prawo do odcięcia dostawy wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego, po uprzednim 20-to dniowym zawiadomieniu powiatowego inspektora sanitarnego, jeżeli:
  - a) Dzierżawca nie uiścił opłat za zużytą wodę i ścieki za dwa pełne okresy obrachunkowe
  - b) jakość wprowadzanych ścieków nie spełnia wymogów określonych w przepisach prawa lub stwierdzono celowe uszkodzenie albo pominięcie urządzenia pomiarowego,
  - c) został stwierdzony nielegalny pobór wody lub nielegalne odprowadzanie ścieków, jak również przy celowo uszkodzonych albo pominiętych urządzeniach pomiarowych.
5. Wydierżawiający ma prawo do odcięcia dostawy energii elektrycznej, jeżeli:
  - a) Dzierżawca nie uiścił opłat za zużytą energię elektryczną za dwa pełne okresy obrachunkowe,
  - b) został stwierdzony nielegalny pobór energii elektrycznej jak również przy celowo uszkodzonych albo pominiętych urządzeniach pomiarowych.

## **§ 6 ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - a. zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą jednej raty czynszu dłużej niż 30 dni i po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu do dokonania zapłaty zaległego czynszu, nie krótszego niż 3 dni,
  - b. oddania przedmiotu dzierżawy lub obiektu na nim wybudowanego do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
  - c wykorzystywania przedmiotu dzierżawy lub obiektu na nim wybudowanego w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - d. nie rozpoczęcia robót budowlanych lub nie zakończenia budowy i oddania Ogródka do użytku w terminie wskazanym w §1 ust. 6
  - e. zalegania z opłatami za dostawę wody za okres dłuższy niż 2 okresy płatności
2. W przypadku gdy rozwiązanie niniejszej umowy nastąpi z powodów wskazanych w §6

ust. 1 , Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy przywrócony do stanu poprzedniego. W przypadku uchylania się przez Dzierżawcę od wykonania tego obowiązku Wydzierżawiający ma prawo przywrócić przedmiot dzierżawy do tego stanu własnym staraniem lub za pomocą osób trzecich, lecz na koszt Dzierżawcy.

## **§ 7**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego na piśmie w terminie 14 dni o faktach skutkujących koniecznością zmiany umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca zmienił adres lub siedzibę i nie zawiadomił o tym Wydzierżawiającego, faktury oraz inne dokumenty wysyłane przez Wydzierżawiającego na dotychczasowy adres poczytuje się za doręczone Dzierżawcy.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego
5. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd rejonowy w Świnoujściu.
6. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - a) Załącznik nr 1 – graficzny plan terenu,
  - b) Załącznik nr 2 – protokół zdawczo odbiorczy.
7. Integralną częścią umowy jest:
  - a) oferta Dzierżawcy złożona w dniu .....2016r. do postępowania przetargowego nr 1/D/MDK/2016,
  - b) Regulamin przetargu.

## **§ 8**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

**Teren o powierzchni ok. 2.507m<sup>2</sup>, położony w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta, stanowiący część działki nr 10 oraz działkę nr 17/29, zlokalizowany przy Muszli Koncertowej przy Promenadzie w Świnoujściu.**

Strona przekazująca: **Miejski Dom Kultury, ul. Wojska Polskiego 1/1, 72-600 Świnoujście**  
w obecności przedstawiciela:

1.....

2.....

Strona odbierająca: .....  
w obecności przedstawiciela:

1.....

2.....

Przekazywany teren jest w  
stanie:.....  
.....  
.....  
.....

Stan urządzeń na dzień.....

- podlicznik wody nr ..... stan na dzień ..... 2016r.

- podlicznik wody nr ..... stan na dzień ..... 2016r.

- podlicznik energii elektrycznej ..... stan na dzień ..... 2016r.

Inne ustalenia:.....

.....

**Strona przekazująca**

**Strona odbierająca**

.....

.....