

UMOWA DZIERŻAWY Nr/MDK/2023 - WZÓR

zawarta w dniu2023r. w Świnoujściu, z mocą obowiązującą od dnia 15.01.2024 roku 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:

Lidię Masłowską – Dyrektora

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
NIP:REGON....., 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 działkę Nr 10/2 w obrębie ewidencyjnym miasta nr 2, w oparciu o Akt Notarialny Repertorium A Nr 313/2012 z dnia 25 stycznia 2012 r.
2. Wydierżawiający oddaje niniejszym Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie, część nieruchomości, o której mowa w ust. 1 o powierzchni 1550 m², objętej księgą wieczystą SZ1W/00050022/0 zwaną w dalszej części „Przedmiotem dzierżawy” – mapa dzierżawionego terenu stanowi – załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot dzierżawy wydany zostanie Dzierżawcy protokolarnie. Protokół stanowi – załącznik nr 2 do umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko i w związku z tym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód przewidzianych przepisami prawa.
5. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan faktyczny są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy mogących ujawnić się w przyszłości.
6. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na działalność gospodarczą o charakterze.....
7. Koncepcja zagospodarowania dzierżawionego terenu stanowi załącznik 3 do niniejszej umowy.

8. Wydierżawiający zastrzega sobie, iż koncepcja zagospodarowania dzierżawionego terenu: musi uwzględniać postanowienia ujęte w:
- 1) Uchwale nr L/413/2005 Rady Miasta Świnoujście z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie Programu opieki nad promenadą,
 - 2) Uchwale nr XXII/164/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 28 listopada 2019r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów , standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla Gminy Miasto Świnoujście.
9. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należytą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi do prowadzenia działalności określonej w § 3.
10. Wszelkie koszty związane z uruchomieniem działalności ponosić będzie Dzierżawca.

§ 2

ZOBOWIĄZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

Wydierżawiający wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę niezbędnych prac celem podłączenia do przedmiotu dzierżawy mediów tj.: wody i ścieków oraz energii elektrycznej.

§ 3

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) załatwienia na własny koszt formalności związanych z postawieniem, wyposażeniem, zabezpieczeniem i ubezpieczeniem obiektów na dzierżawionym terenie oraz prowadzenie w nich działalności,
 - b) zagospodarowania dzierżawionego terenu w konstrukcje/obiekty łatwo rozbieralne nie związanej trwale z gruntem,
 - c) utrzymania w stałej czystości dzierżawionego terenu,
 - d) dbania o estetykę terenów zielonych,
 - e) utrzymania w stałej czystości drogi prowadzącej z Promenady do dzierżawionego terenu,
 - f) prowadzenia działalności w granicach terenu objętego dzierżawą,
 - g) przestrzegania ustalonych dla strefy nadmorskiej norm hałasu,
 - h) uzyskania wszelkich zgód od właściwych organów do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - i) zawarcie umowy na posadowienie i opróżnianie pojemników nieczystości stałych i ponoszenia z tego tytułu kosztów,
 - j) zainstalowanie na własny koszt podlicznika wody,
 - k) zawarcie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym na podłączenie energii elektrycznej,
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do przekazania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia związane z działalnością

Dzierżawcy.

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

§ 4

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Strony ustalają, że Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w kwocie:
 - a)netto (słownie)
 - b)podatek VAT (słownie)
 - c)brutto (słownie.....)

2. Czynsz dzierżawny płatny w każdym roku trwania umowy w następujących ratach:
 - a) I rata – do dnia 30 czerwca w wysokości 50%
 - b) II rata – do dnia 31 sierpnia w wysokości 50%bez dodatkowego wezwania, na konto: Miejskiego Domu Kultury, ul. W. Polskiego 1/1, 72-600 Świnoujście Santander **45 1090 1492 0000 0001 1090 1500**
3. 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 aneksu do umowy.
4. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązuje się ponosić koszty:
 - a) z tytułu podatku od nieruchomości z tytułu posiadania obiektu,
 - b) za dostawę zimnej wody i odprowadzone ścieki - zgodnie ze wskazaniami podlicznika i obowiązującymi stawkami, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego,
5. Za każdy dzień zwłoki w płatności. O których mowa w ust. 2 oraz ust. 4 §4 Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe z opóźnienie.
6. Wydierżawiający ma prawo do odcięcia wody jeżeli:
 - a) Dzierżawca nie uiści opłat za zużytą wodę i ścieki za dwa pełne okresy obrotowe,
 - b) jakość wprowadzanych ścieków nie spełnia wymogów określonych w przepisach prawa,
 - c) został stwierdzony nielegalny pobór wody lub nielegalne odprowadzenie ścieków,

§ 5

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony – 5 lat tj. **od dnia 15.01.2024r. do dnia 31.12.2028r.**

2. Po zakończeniu okresu na jaki została zawarta umowa Dzierżawca w terminie 14 dni

- zobowiązuje się - bez wezwania ze strony Wydierżawiającego - usunąć na własny koszt wszelkie obiekty i wprowadzone zmiany oraz oddać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. W przypadku niedopełnienia powyższego zobowiązania, Dzierżawca wyraża zgodę na usunięcie ruchomości przez Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy. Dzierżawca nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego za poniesione nakłady.
3. Za czas zajmowania przedmiotu dzierżawy bez umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania – płatnego miesięcznie w wysokości i 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 każdego miesiąca.

§ 6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
- 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą jednej raty czynszu dłużej niż 30 dni,
 - 2) oddania przedmiotu dzierżawy lub obiektu na nim posadowionego do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - 3) użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) zalegania z opłatami za dostawę energii elektrycznej i wody za okres dłuższy niż 2 okresy płatności,
- 5) jeżeli korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę na cele określone w umowie okaże się niemożliwe z przyczyn od niego i Wydierżawiającego niezależnych np.:
- a) decyzje organów władzy lub administracji, które spowodują wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności przez Dzierżawcę lub
 - b) przedmiot dzierżawy zostanie przeznaczony pod przyszłe inwestycje.
- W tym przypadku umowa zostaje rozwiązana z dniem usunięcia obiektów posadowionych na przedmiocie dzierżawy.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego na piśmie w terminie 14 dni o faktach skutkujących koniecznością zmiany umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca zmienił adres lub siedzibę i nie zawiadomił o tym Wydierżawiającego, faktury oraz inne dokumenty wysyłane przez Wydierżawiającego na dotychczasowy adres pocytuje się za doręczone Dzierżawcy.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na dzierżawiony teren i wykonania kontroli celem stwierdzenia czy Dzierżawca użytkuje przedmiot dzierżawy zgodnie z postanowieniem niniejszej umowy.

5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego
6. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd Rejonowy w Świnoujściu.
7. Integralną częścią umowy jest oferta Dzierżawcy złożona w dniu 2023r.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Na „ Dzierżawę nieruchomości gruntowej stanowiącej część terenu przyległego do Muszli Koncertowej, położonej w dzielnicy nadmorskiej przy promenadzie w Świnoujściu, z przeznaczeniem na działalność gospodarczą związaną z kulturą, rozrywką lub rekreacją, w okresie od: 15 stycznia 2024 do 31 grudnia 2028 r.”.

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 nrstan na dzień2024r

- podlicznik energii elektrycznej nr stan na dzień2024r.

Inne ustalenia:.....

.....

Strona odbierająca

Strona przekazująca

.....

.....