Załącznik nr 2
do Regulaminu przetargu

UMOWA Nr _____

Zawarta w dniu _____ 2023 r. w Szczecinie, pomiędzy:

OPERĄ NA ZAMKU z siedzibą w Szczecinie ul. Korsarzy 34, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Zachodniopomorskiego pod nr RIK/6/99/WZ, o nadanym numerze NIP 851-020-51-59, Regon 0000280471

reprezentowaną przez: Dyrektora Jacka Jekiela

zwaną dalej „**Sprzedającym”**,

a

* _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____ ul. _____ zarejestrowanym _____ posiadającym numer NIP _____ REGON _____

reprezentowanym przez _____

* _____ z siedzibą w _____ zarejestrowaną w _____, pod numerem KRS _____, kapitał zakładowy _____ posiadającą numer NIP _____; REGON ……,

reprezentowaną przez _____---

zwanym dalej **„Kupującym”.**

(* - wg. formy organizacyjno – prawnej przedsiębiorcy)

w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu (zwanego dalej: „Przetarg”) na sprzedaż prawa do nakładów na przedmiot dzierżawy stanowiący halę Opery na Zamku przy ulicy Energetyków 40, przeprowadzonego na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od konkursu (Dz. U. z 1993r., nr 97, poz. 443, z późn. zm.), w którym oferta złożona przez Kupującego (zwana dalej: „Oferta”) uznana została przez Sprzedającego za ofertę najkorzystniejszą, została zawarta umowa (zwana dalej: „Umowa”) następującej treści:

§ 1.

1. Sprzedający oświadcza, że:

   1) Na podstawie umowy dzierżawy nr E-19/S/2013 z dnia 19 sierpnia 2013 r. (zwanej dalej: „Umową Dzierżawy”) przyjął w dzierżawę od Gminy Miasto Szczecin nieruchomość składającą się części działki niezabudowanej oznaczonej numerem 5/26 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1) oraz całość działki zabudowanej oznaczonej numerem 5/27 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1),

   2) Stosownie do postanowień Umowy Dzierżawy, Sprzedający na nieruchomości stanowiącej jej przedmiot utworzył tymczasową lokalizację Opery na Zamku w Szczecinie w celu prowadzenia jej działalności statutowej, poprzez wzniesienie na tej nieruchomości Hali Opery wraz z infrastrukturą techniczno-budowlaną (zwanej dalej łącznie: „Halą Opery”),

   3) Hala Opery wraz z infrastrukturą techniczno-budowlaną stanowią nakłady poczynione przez Sprzedającego na nieruchomość opisaną w ust. 1 niniejszego paragrafu, które stosownie do § 8 ust. 3 Umowy Dzierżawy stanowią własność Sprzedającego i zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy podlegają każdorazowo zwrotowi na rzecz Sprzedającego.

2. Szczegółowy opis Hali Opery zawarty jest w załączniku nr 1 do Umowy.

§ 2.

Kupujący oświadcza, że:

   1) zapoznał się z dokumentacją udostępnioną przez Sprzedającego i odzwierciedlającą stan faktyczny oraz prawny Przedmiotu Umowy, przedstawioną w wykazie dokumentów stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

   2) jest mu znany stan prawny oraz faktyczny Przedmiotu Umowy i stan ten w pełni, bezwarunkowo i bez zastrzeżeń akceptuje,

   3) zapoznał się z otoczeniem Hali Opery uznaje je za odpowiednie do dokonania jej rozbiórki.

§ 3.

1. Przedmiotem umowy jest prawo wynikające z § 8 ust. 3 Umowy Dzierżawy do zabrania z nieruchomości składającej się z części działki niezabudowanej oznaczonej numerem 5/26 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1) oraz całość działki zabudowanej oznaczonej numerem 5/27 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1) nakładów Sprzedającego dokonanych zgodnie z Umową Dzierżawy w postaci Hali Opery wraz z zespołem składników majątku w postaci ruchomości wymienionych w załączniku nr 3 do Umowy (zwanym dalej: „Przedmiot Umowy”),
2. Kupujący zobowiązuje się dokonać rozbiórki Hali Opery przy zachowaniu obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U z 2023 roku poz. 682 z późn. zm.) w terminie określonym w § 5 ust. 5 niniejszej Umowy.
3. Przedmiot Umowy jest obecnie użytkowany przez osobę trzecią.
4. Przedmiot Umowy nie jest obciążony innymi prawami, ciężarami, długami, roszczeniami i innymi obciążeniami na rzecz osób trzecich.

§ 4.

1. Sprzedający oświadcza, że Przedmiot Umowy w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego i wyboru Oferty złożonej przez Kupującego, jako najkorzystniejszej, sprzedaje za cenę (dalej: „Cena”) _____ złotych brutto (słownie: _____ _____), a Kupujący oświadcza, iż Przedmiot Umowy za powyższą cenę kupuje.

2. Cenę, stanowi cena nabycia zaoferowana przez Kupującego w Ofercie, stanowiącej załącznik nr 6 do niniejszej umowy.

3. Sprzedający potwierdza, że Kupujący dokonał w dniu _____ roku wpłaty kwoty _____ złotych, na rachunek bankowy Sprzedającego stanowiącej wadium, którego uiszczenie było warunkiem uczestnictwa w Przetargu. Wadium zostanie zaliczone na poczet Ceny.

4. Kupujący zapłaci Sprzedającemu całość ceny w terminie 7 dni od zawiadomienia go przez Sprzedającego o wyborze jego oferty jako najkorzystniejszej.

5. Wszelkie koszty wydania i odebrania Przedmiotu Umowy obciążają Kupującego.

§ 5.

1. Wydanie dokumentacji dotyczącej Przedmiotu Umowy wykazanej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy nastąpi w terminie 10 dni roboczych od zapłacenia ceny nabycia.

2. Wydanie Przedmiotu Umowy oraz korzyści i ciężary związane z Przedmiotem Umowy oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu Umowy przejdą na Kupującego z dniem, który zostanie wskazany w zawiadomieniu, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy, nie później niż do dnia …… roku.

3. Sprzedający zobowiązany będzie do ubezpieczenia obiektu Hali Opery w okresie od dnia sprzedaży do dnia wydania Przedmiotu Umowy w zakresie od ognia i innych zdarzeń losowych, przy czym Sprzedający zostanie wskazany w treści polisy jako Ubezpieczający, natomiast Kupujący jako Ubezpieczony.

4. Kupujący zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy:

   1) Sporządzić szkic usytuowania obiektu budowlanego;
   2) Sporządzić opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
   3) Sporządzić opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia przy wykonywaniu robót rozbiórkowych;
   4) Uzyskać pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, a także inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi, niezbędne do uzyskania pozwolenia na rozbiórkę, a ponadto w zależności od potrzeb, sporządzić projekt rozbiórki obiektu;
   5) Przedstawić Sprzedającemu kopię złożonego kompletnego wniosku o pozwolenie na rozbiórkę, zawierającego prezentatę odpowiedniego organu administracji publicznej o złożeniu tego wniosku.

5. Stosownie do § 3 ust. 2 niniejszej Umowy, Kupujący zobowiązuje się po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na rozbiórkę, o którym mowa w art. 32 i 33 Prawa budowlanego, na własny koszt i ryzyko, dokonać faktycznej rozbiórki Hali Opery, usunięcia Przedmiotu Umowy z nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy i uprzątnięcia tej nieruchomości w sposób uzgodniony ze Sprzedającym, w terminie czterech miesięcy od dnia wskazanego w zawiadomieniu, o którym mowa w §7 ust. 2 niniejszej Umowy. W celu wyeliminowania wszelkich wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie koszty związane z procesem rozbiórki Hali Opery, organizacją prac rozbiórkowych, utylizacją odpadów, wydaniem wszelkich pozwoleń i decyzji wymaganych przepisami obowiązującego prawa, organizacją i przeprowadzeniem transportu elementów rozebranej Hali Opery, jak również ich zmagazynowanie, aż do uprzątnięcia przez Kupującego nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy włącznie, ponosi Kupujący.

6. Kupujący ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu poniesione przez Kupującego lub osoby trzecie, w tym Sprzedającego, a powstałe w wyniku lub w związku z wykonywaniem przez Kupującego czynności, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu.

§ 6.

Strony zgodnie postanawiają, że:

1) Stosownie do art. 558 § 1 KC wyłączają odpowiedzialność Sprzedającego względem Kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne,

2) Suma należnych odszkodowań, niezależnie od tego na jakiej podstawie prawnej dochodzonych przez Kupującego w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym również w zakresie utraconego zysku i szkód pośrednich oraz następczych, nie może przekroczyć równowartości połowy Ceny określonej w § 4 ust. 1.

3) Jeżeli Kupujący dopuści się zwłoki, w realizacji zobowiązania o którym mowa w § 5 ust. 5 niniejszej Umowy, tj. rozbiórki Hali Opery i usunięcia Przedmiotu Umowy z nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy Sprzedający uprawniony będzie do dokonania rozbiórki Hali Opery i usunięcia Przedmiotu Umowy na ryzyko i koszt Kupującego, a nadto również do oddania rozebranej Hali Opery na przechowanie na koszt i ryzyko Kupującego.

§ 7.

1. Kupujący będzie uprawniony do wykonania prawa określonego w § 8 ust. 3 Umowy Dzierżawy tj. do zabrania z nieruchomości składającej się z części działki niezabudowanej oznaczonej numerem 5/26 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1) oraz całość działki zabudowanej oznaczonej numerem 5/27 z obrębu 1085 (KW nr SZ1S/00143481/1) nakładów Sprzedającego dokonanych zgodnie Umową Dzierżawy w postaci Hali Opery wraz z zespołem składników majątku w postaci ruchomości wymienionych w załączniku nr 3 do Umowy dopiero po rozwiązaniu Umowy Dzierżawy albo skutecznym odstąpieniu od Umowy Dzierżawy przez jedną ze stron tej umowy, albo wygaśnięciu Umowy Dzierżawy.

2. Strony zgodnie oświadczają, że Sprzedający zawiadomi Kupującego o możliwości rozpoczęcia realizacji uprawnienia o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zawiadomienie to Sprzedający doręczy Kupującemu nie później niż miesiąc przed dniem wydania Przedmiotu Umowy. W zawiadomieniu Sprzedający wskaże dzień, który będzie stanowił dzień wydania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 5 ust. 2 niniejszej Umowy. Do tego czasu Kupujący nie jest uprawniony do żądania wydania Przedmiotu Umowy.

3. Kupujący oświadcza, że zezwala Sprzedającemu na bezpłatne korzystanie z Przedmiotu Umowy do dnia wydania Przedmiotu Umowy określonego zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu.

4. Wszelkie koszty związane z korzystaniem z Przedmiotu Umowy w okresie, o którym mowa w ust. 3, w tym również koszt ubezpieczenia ponosi Sprzedający. Sprzedający oświadcza, że będzie korzystał z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem w realizacji swoich celów statutowych.

§ 8.

1. Strony ustalają, iż wszelka korespondencja między nimi będzie prowadzona na adresy podane w komparycji Umowy. Strony są zobowiązane do powiadamiania się wzajemnie o każdej zmianie adresu. W przypadku zaniechania powyższego obowiązku korespondencja wysłana na adres dotychczasowy uznana zostanie za skutecznie doręczoną.

2. Umowa oraz roszczenia mogące wyniknąć w związku z jej zawarciem i realizacją podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Wszelkie spory związane z Umową rozpoznawane będą przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedającego.

4. Wszelkie spory związane z Umową w pierwszej kolejności Strony będą starały się rozstrzygać polubownie. Brak wypracowania rozwiązania polubownego w terminie miesiąca od powstania sporu uprawnia każdą ze Stron do wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

§ 9.

Kupujący do dnia zawarcia niniejszej Umowy, zobowiązany jest doręczyć Sprzedającemu, własne oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, w którym zobowiąże się do zapłaty na rzecz Sprzedającego sumy pieniężnej do kwoty 1 000 000 zł (słownie jeden milion złotych), w przypadku niezrealizowania przez Kupującego zobowiązania polegającego na rozbiórce Hali Opery, usunięciu Przedmiotu Umowy z nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy i uprzątnięciu tej nieruchomości w sposób uzgodniony ze Sprzedającym, na zasadach określonych w niniejszej Umowie, przy czym Sprzedający będzie uprawniony wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia …….. roku.

§ 10.

1. Wszelkie koszty związane z Umową, w tym podatek od czynności cywilnoprawnej lub też jakiekolwiek inne należności publicznoprawne obciążają Kupującego.

2. Zawarcie umowy nastąpiło w formie pisemnej, a strony postanawiają, że wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022, poz. 1360).

4. Strony postanawiają, iż w przypadku jakichkolwiek wątpliwości poszczególne postanowienia Umowy będą interpretowane w taki sposób, aby były zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz intencją Stron.

5. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostało uznane za niezgodne z prawem, nieważne lub okazało się niewykonalne, postanowienie takie będzie

uważane za niezastrzeżone w Umowie, przy czym wszystkie jej dalsze postanowienia pozostają w mocy. Postanowienie uznane za niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne zostanie zastąpione postanowieniem o podobnym znaczeniu, w tym przede wszystkim o treści odzwierciedlającej pierwotne intencje Stron w granicach dopuszczalnych przez prawo.

6. Umowę sporządzono w 4 (słownie: czterech) egzemplarzach, trzy egzemplarze dla Sprzedającego oraz jeden egzemplarz dla Kupującego.

§ 11.

1. Integralną część Umowy stanowią załączniki do niej.
2. Załączniki do Umowy stanowią:
   1) Szczegółowy opis Hali Opery
   2) Wykaz dokumentów dotyczących Hali Opery,
   3) Wykaz ruchomości objętych przedmiotem umowy,
   4) Wypis z Rejestru Instytucji Kultury Województwa Zachodniopomorskiego, do którego wpisany jest Sprzedający,
   5) Wypis z właściwego rejestru przedsiębiorców, do którego wpisany jest Kupujący (jeżeli dotyczy),
   6) Oferta.

SPRZEDAJĄCY **KUPUJĄCY**