

UMOWA Nr _____

Zawarta w dniu _____ 2024 r. w Szczecinie, pomiędzy:

OPERA 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 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (zwanego dalej: „Przetarg”) na sprzedaż prawa do nakładów na przedmiot dzierżawy stanowiący halę Opery na Zamku przy ulicy Energetyków 40, przeprowadzonego na podstawie przepisów § 29 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 przetargu (Dz. U. z 1993r., nr 97, poz. 443, z późn. zm.), który wygrał Kupujący oferując najwyższą cenę, 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 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),
- 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 (zwaną 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 nie 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 negocjacji 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 opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
 - 2) Sporządzić opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia przy wykonywaniu robót rozbiórkowych;
 - 3) 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;
 - 4) 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 do sześciu 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:
- a) wydaniem wszelkich pozwoleń i decyzji wymaganych przepisami obowiązującego prawa;
 - b) demontażem i usunięciem z działek: konstrukcji hali, jej stalowych powtarzalnych pręseł łukowych, posadowionych na stopach fundamentowych, stopy fundamentowe, wszelkich instalacji i związaną z nią infrastrukturą budynku, ścian wewnętrznych i zewnętrznych, sanitariatów, przyłączy energetycznych;
 - c) zabezpieczeniu wszelkich ubytków w płycie betonowej pozostałych po demontażu hali – wyrównanie ich z poziomem wylewki;
 - d) demontażem i utylizacją systemów: ogrzewania hali, zasilania, instalacji: elektrycznej, odgromowej, wentylacji nawiewno-wywiewnej, wodno-kanalizacyjnej i deszczowej oraz pozostałych wchodzących w skład obiektu Hali Opery;
 - e) demontaż i utylizacja: elementów wyposażenia stałego;
 - f) zabezpieczeniem placu budowy i robót, tzn. wyгородzeniem terenu budowy, utrzymania doзору i likwidacji placu budowy;
 - g) zapewnieniem warunków bezpieczeństwa na terenie budowy zgodnie z przepisami bhp i p.poż.,;
 - h) przygotowaniem i przeprowadzeniem procesu rozbiórki Hali Opery;
 - i) utylizacją odpadów i postępowaniem z odpadami powstałymi w trakcie realizacji przedmiotu umowy zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U. 2013 poz. 21 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687, z 2023 r. poz. 877, 1506;
 - j) Kupujący zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy z dostawcami energii elektrycznej i wody do celów prowadzonych robót;
 - k) organizacją i przeprowadzeniem transportu elementów zdemontowanej Hali Opery oraz maszyn i systemów wchodzących w skład hali, jak również ich zmagazynowanie, aż do uprzątnięcia przez Kupującego nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy włącznie;
 - l) zagospodarowaniem terenu po rozbiórce, na podstawie przygotowanego przez Kupującego i zatwierdzonego przez Sprzedającego, projektem rozbiórki;
 - m) w dniu podpisania umowy Kupujący zobowiązany jest do okazania dowodu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie rozbiórki hali;
 - n) Kupujący zobowiązuje się do natychmiastowej naprawy uszkodzonych w trakcie prowadzenia robót sieci wodociągowych, telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych na swój koszt;
 - o) wszelkie odłączenia sieci wodociągowych, energetycznych winny być wykonane i zabezpieczone w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób; ponosi Kupujący.

- p) 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 następnych, 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 jakiegokolwiek 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 nieruchomości 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,
 - 7) Kopia dowodu zawarcia ubezpieczenia OC Kupującego (kopia polisy).

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY