

UMOWA DZIERŻAWY Nr E-19/S/2013

UMOWA NR 501/2013

Zawarta w dniu 19.08. 2013 roku pomiędzy:

GMINĄ MIASTO SZCZECIN w imieniu której działa Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin reprezentowaną przez:

Pana Marcina Posadzy, Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

OPERĄ NA ZAMKU z siedzibą w Szczecinie, adres: ul. Firlika 20, 71-637 Szczecin wpisana do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego pod nr RIK 7/92 NIP 851-020-51-59 REGON 000280471 reprezentowaną przez:

Panią Angelikę Rabizo, Dyrektora Opéry Na Zamku zwaną dalej **Dzierżawcą** o następującej treści:

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę:
- działkę niezabudowaną o nr 5/19 z obrębu 1085 Szczecin Śródmieście o powierzchni 12690 m² posiadającą urządzoną księgę wieczystą nr 143481, z przeznaczeniem wyłącznie na utworzenie **tymczasowej lokalizacji Opéry Na Zamku oraz prowadzenia działalności statutowej Opéry na Zamku**.
2. Przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust. 1, oznaczony kolorem czerwonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy przeznacza się wyłącznie pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem określonym w ust 1 oraz prowadzenie działalności statutowej przez Dzierżawcę.
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, a przedmiot dzierżawy wolny jest od obciążeń oraz praw osób trzecich.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości, z wyjątkiem wad, których w chwili zawierania umowy nie mógł stwierdzić, jak również wad znanych Wydzierżawiającemu, zatajonych przed Dzierżawcą.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz do przestrzegania przepisów prawa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia na przedmiocie dzierżawy działalności określonej w § 1 ust.1 umowy przez cały okres dzierżawy bez możliwości zmiany przeznaczenia nieruchomości.

 1



UMOWA DZIERŻAWY Nr E-19/S/2013

Zawarta w dniu 2013 roku pomiędzy:

GMINĄ MIASTO SZCZECIN w imieniu której działa Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin reprezentowaną przez:

Pana Marcina Posadzy, Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

OPERĄ NA ZAMKU z siedzibą w Szczecinie, adres: ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin wpisana do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego pod nr RIK 7/92 NIP 851-020-51-59 REGON 000280471 reprezentowaną przez:

Panią Angelikę Rabizo, Dyrektora Opery Na Zamku zwaną dalej **Dzierżawcą** o następującej treści:

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę:
- działkę niezabudowaną o nr 5/19 z obrębu 1085 Szczecin Śródmieście o powierzchni 12690 m² posiadającą urzędzoną księgę wieczystą nr **143481**,
z przeznaczeniem wyłącznie na utworzenie **tymczasowej lokalizacji Opery Na Zamku oraz prowadzenia działalności statutowej Opery na Zamku**.
2. Przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust. 1, oznaczony kolorem czerwonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy przeznaczony jest wyłącznie pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem określonym w ust 1 oraz prowadzenie działalności statutowej przez Dzierżawcę.
3. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości opisanych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, a przedmiot dzierżawy wolny jest od obciążeń oraz praw osób trzecich.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości, z wyjątkiem wad, których w chwili zawierania umowy nie mógł stwierdzić, jak również wad znanych Wydzierżawiającemu, zatajonych przed Dzierżawcą.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz do przestrzegania przepisów prawa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia na przedmiocie dzierżawy działalności określonej w § 1 ust.1 umowy przez cały okres dzierżawy bez możliwości zmiany przeznaczenia nieruchomości.

 1

3. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić służbom specjalistycznym nieodpłatny i swobodny dostęp do sieci przebiegających przez działkę, a w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją dokona ich przeniesienia w porozumieniu z właścicielami sieci.
4. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie Wydierżawiającemu teren będący przedmiotem dzierżawy w celu realizacji inwestycji liniowych. Warunki udostępnienia będą przedmiotem odrębnego porozumienia stron. Wydierżawiający oświadcza, że w okresie obowiązywania umowy nie planuje prowadzenia inwestycji liniowych przez przedmiot dzierżawy.
5. Obsługę komunikacyjną terenu w zakresie zjazdów do drogi publicznej Dzierżawca zobowiązuje się uzgodnić z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w oparciu o opracowaną przez Dzierżawcę koncepcję zagospodarowania terenu.

Czas trwania umowy

§ 3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem § 11 niniejszej umowy z datą obowiązywania od dnia 20 sierpnia 2013 roku.
2. Każda ze stron jest uprawniona do rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia.

Czynsz

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu za korzystanie z przedmiotu dzierżawy czynsz roczny w wysokości 1 zł (słownie: jeden złotych 00/100 powiększony o podatek VAT w ustawowo obowiązującej stawce (obecnie 23%).
2. Dzierżawca jest zobowiązany do wnoszenia czynszu dzierżawnego w ciągu 14 dni od daty doręczenia faktury w przypadku, gdy Dzierżawca upoważni Wydierżawiającego do wystawienia faktury VAT.
3. Czynsz należy wносить na rachunek Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie Nr 80105000995479999917008029 z zaznaczeniem Dzierżawcy, numeru umowy oraz okresu jakiego płatność dotyczy.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie ww. opłat Dzierżawca zobowiązany jest płacić odsetki w wysokości ustawowej, płacone bez wezwania.
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.

Inne opłaty

§ 5

1. Dzierżawca, poza czynszem określonym w § 4 niniejszej umowy ponosi koszty opłat za usługi komunalne, dostarczanie prądu, gazu, wody, korzystanie z kanalizacji oraz inne ciężary związane z posiadaniem i używaniem przedmiotu dzierżawy, na podstawie umów zawartych we własnym imieniu.
2. Wydatki poniesione w związku z wykonaniem wyżej wymienionych obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego lub innych zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacenia stosownych podatków z tytułu niniejszej umowy.
4. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, jej ujawnieniem w treści księgi wieczystej nieruchomości ponoszą strony po połowie. Zwrot kosztów związanych z zawarciem umowy nastąpi na podstawie noty obciążeniowej skierowanej przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy.

Ubezpieczenie

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt budowę i obiekty na przedmiocie dzierżawy, mienie znajdujące się na przedmiocie dzierżawy, a w szczególności towary, materiały, wyposażenie, jak również własny personel.

Remonty i modernizacje

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać nieruchomość określoną w § 1 niniejszej umowy oraz wzniesione na niej obiekty w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają lub utrudniają korzystanie z nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z umową. W przypadku ustalenia, że usunięcie wady przedmiotu dzierżawy jest niemożliwe albo pociąga za sobą dla Dzierżawcy nadmierne trudności oraz koszty, Dzierżawca może od umowy odstąpić w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia nieprzydatności przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, o których mowa w ust.2 Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w stosunku do Wydierżawiającego.

Nakłady

§ 8

1. Dzierżawca uprawniony jest do zabudowania nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, budynkami i budowlami zgodnie z przyjętą koncepcją zagospodarowania nieruchomości, przy dopełnieniu wymogów Prawa budowlanego.
2. Na podstawie niniejszej umowy, Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 punkt 11 Prawa Budowlanego z dnia 07 lipca 1994 roku oraz tytuł prawny do korzystania z obiektu (nieruchomości) w rozumieniu art. 7 ustęp 3 Prawa Energetycznego z dnia 10 kwietnia 1997 roku. Zgodnie z niniejszą umową, Dzierżawca może ubiegać się w imieniu własnym w szczególności o: (1) uzyskanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i zawarcie umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej oraz umowy o dostawę energii elektrycznej; (2) uzyskanie technicznych warunków przyłączenia do sieci gazowej i zawarcie umowy o przyłączenie do tej sieci oraz umowy dostawy paliw gazowych; (3) uzyskanie wszelkich innych uzgodnień, pozwoleń i opinii związanych z zabudową nieruchomości, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę na nieruchomości; oraz (4) o uzyskanie pozwolenia na budowę na nieruchomości.
3. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. Nakłady w postaci posadowionej na przedmiocie dzierżawy hali widowiskowej wraz z infrastrukturą techniczno - budowlaną stanowią własność Dzierżawcy i podlegają każdorazowo zwrotowi na rzecz Dzierżawcy.
4. Wydierżawiający ma prawo zatrzymać bez odrębnego odszkodowania wyłącznie nakłady nie stanowiące elementów budowli w postaci hali widowiskowej wraz z infrastrukturą techniczno- budowlaną.
5. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczenia o zwrot nakładów, o których mowa ust.4 teraz i w przyszłości na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

Poddzierżawa, podnajem

§ 9

1. W przypadku zawarcia odpłatnej umowy poddzierżawy hali widowiskowej 40% (słownie: czterdzieści procent) uzyskiwanego przychodu zostanie odprowadzone na rachunek Wyzdierżawiającego w terminie 30 dni od dnia wpływu na rachunek Dzierżawcy. Nie dotyczy to przypadku zawierania umowy poddzierżawy z operatorem imprezy organizowanej przez Miasto (na którą to przedmiot dzierżawy udostępniany jest każdorazowo nieodpłatnie) lub imprezy własnej, której zakres jest związany z działalnością Opery.
2. Dzierżawca ma prawo umieszczenia reklam na terenie przedmiotu dzierżawy bez dodatkowych opłat, jednak dochody z reklam może przeznaczyć wyłącznie na działalność, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy. Umieszczenie reklamy musi uzyskać pozytywną opinię zespołu ds. przygotowywania opinii plastycznych (lub innego właściwego w danym okresie opiniowania organu).
3. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo kontrolowania dzierżawy, poddzierżawy, podnajmu oraz innego tytułu korzystania z nieruchomości, co do gruntu i budynków, w zakresie wykonywania niniejszej umowy. Dzierżawca o kontroli powinien być uprzedzony co najmniej na tydzień przed jej terminem.

Zobowiązania dodatkowe dzierżawcy

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) Zabezpieczenia we własnym zakresie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - b) Wykonywania czynności związanych z pielęgnacją zieleni znajdującej się na przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach
 - c) W przypadku kolizji istniejącego drzewostanu z planowaną inwestycją Dzierżawca zobowiązuje się go usunąć we własnym zakresie i na własny koszt po uzyskaniu zgody wydanej przez właściwy organ.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy

§ 11

1. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) używa przedmiot dzierżawy sprzecznie z zawartą umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do doprowadzenia do stanu zgodnego z umową nie przestaje używać w taki sposób,
 - b) dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu lub innych opłat i danin publicznoprawnych określonych w § 5 niniejszej umowy na rzecz Gminy przez okres trzech miesięcy i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do zapłaty nie ureguje tych zobowiązań,
 - c) prowadzi budowę, adaptację lub rozbiórkę obiektu położonego na przedmiocie dzierżawy w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa,
 - d) zaprzestaje prowadzenia na gruntach będących przedmiotem dzierżawy działalności, z wyłączeniem okresu remontów obiektów oraz przerwy letniej.
 - e) nie dokonuje remontów stosownie do postanowień § 7 niniejszej umowy,
 - f) nie wykonuje zobowiązań o których mowa w § 10 ust. 1
 - g) w przypadku oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem oraz z innego tytułu korzystania z nieruchomości wbrew postanowieniu § 9 niniejszej umowy,

2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w oparciu o ust. 1 Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot umowy dzierżawy ani inne odrębne odszkodowanie z zastrzeżeniem par. 8 ust.3.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym terminie na podstawie porozumienia stron. W porozumieniu strony uzgodnią sposób rozliczenia nakładów Dzierżawcy uwzględniając przy tym wysokość czynszu dzierżawnego ustalonego na jeden złotych.

Wyłączenie odpowiedzialności

§ 12

1. Strony wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego i jego ubezpieczyciela w następującym zakresie:
 - a) przerw w dostawie wody, energii elektrycznej i innych mediów,
 - c) kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec Dzierżawcy.

Zakończenie umowy

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy, wydać go Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy. We wskazanym terminie sześciu miesięcy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz w wysokości określonej w par.4 ust.1.
2. Jeżeli po zakończeniu umowy za zgodą Wydierżawiającego na przedmiocie dzierżawy będą miały pozostać wzniesione na nim budynki i budowle wraz z wydaniem przedmiotu dzierżawy oraz wzniesionych na jego terenie budynków i budowli Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu kompletną dokumentację budowlano-techniczną wszystkich znajdujących się na przedmiocie dzierżawy obiektów. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Dzierżawcę będzie on zobowiązany do pokrycia pełnych kosztów odtworzenia w/w dokumentacji.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy i upływie terminu określonego w ust. 1 Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy według stawek obowiązujących zgodnie z Uchwałą Zarządu Miasta Szczecina nr 212/94 z dnia 27.10.1994, w sprawie określenia opłat za dzierżawę gruntów komunalnych, ze zmianami.

Właściwość sądu i prawa

§ 14

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy według miejsca siedziby Wydierżawiającego według prawa polskiego. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Imprezy masowe

§ 15

1. Wydierżawiający wspólnie z Dzierżawcą w terminie do 31 lipca każdego roku, uzgodnią na następny rok kalendarzowy harmonogram imprez organizowanych przez Wydierżawiającego lub wskazany przez niego podmiot.
2. W przypadku zgłoszeniu propozycji zmiany harmonogramu imprez masowych przez Wydierżawiającego po 31 lipca wprowadzenie zmian do harmonogramu zależy wyłącznie od pozytywnej decyzji Dzierżawcy w tym zakresie.

3. Udostępnienie przedmiotu dzierżawy nastąpi nieodpłatnie. Wyzierżawiający lub wskazany przez niego podmiot pokryją koszty eksploatacyjne związane z udostępnieniem przedmiotu dzierżawy takimi jak media oraz koszty wynajęcia obsługi pomieszczeń oraz urządzeń scenicznych.
4. Maksymalna liczba imprez masowych odbywających się na udostępnionym przez Dzierżawcę terenie nie może przekroczyć siedmiu imprez w ciągu roku kalendarzowego.

Klauzula salwatoryjna

§ 16

Jeżeli niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. W takim wypadku strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne uregulowaniem skutecznym prawnie, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego.

Forma umowy

§ 17

Strony postanawiają, że wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Adres dla doręczeń

§ 18

W przypadku zmiany adresu miejsca siedziby, Dzierżawca winien ten fakt niezwłocznie zgłosić Wyzierżawiającemu. O ile tego nie uczyni pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone prawidłowo.

Dane osobowe

§ 19

Wyzierżawiający oświadcza, że dane osób reprezentujących Dzierżawcę będą przetwarzane wyłącznie do celów prowadzenia niniejszej sprawy. Wyzierżawiający nie będzie udostępniał danych innym podmiotom i osobom fizycznym, chyba że obowiązek ich udostępniania wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawnych. Dane będą przetwarzane w wyżej podanych celach tylko przez odpowiednio przeszkolonych w zakresie ochrony danych osobowych pracowników Wyzierżawiającego. Dzierżawca ma prawo wglądu do swoich danych oraz ich uaktualniania.

Egzemplarze umowy

§ 20

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DYREKTOR
Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych
w Szczecinie

Marek Rosadziński

DZIERŻAWCA:

DYREKTOR

Angelika Rabizo

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

OPERA NA ZAMKU
71-637 Szczecin, ul. Firlika 20
tel. 914348102, fax 914348133
NIP 661-620-51-59

GŁÓWNY KSIĘGOWY

6

Elżbieta Cegielna

Kierownik Działu
administracyjno-gospodarczego

Joanna Burdacka

Adwokat Marta Frankiewicz