

## UMOWA DZIERŻAWY NR 1/WK/2016 r.

zawarta w dniu **13** grudnia 2016 r. pomiędzy Gminą Miasto Szczecin, zwaną w dalszej części niniejszej umowy „Wydierżawiającym” reprezentowaną przez: **Zastępcę Prezydenta Miasta – Krzysztofa Soskę**, działającego w imieniu Prezydenta Miasta Szczecin,

a

Samorządową instytucją kultury pod nazwą „**Trafostacja Sztuki**” w Szczecinie wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury, prowadzonego przez Gminę Miasto Szczecin pod numerem RIK 14/12, NIP: 8522600039, REGON: 321295998, zarządzaną przez: Baltic Contemporary Sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości SZCZECIN; PL. ORŁA BIAŁEGO nr domu 10; kod pocztowy: 70 – 562; poczta SZCZECIN; kraj POLSKA; NIP: 7831691387; REGON: 302200573, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000431883, w której imieniu działa: **Mikołaj Sekutowicz – Reprezentant Zarządcy**, zwaną dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

### § 1.

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o powierzchni użytkowej 1674,79 m<sup>2</sup>, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako: działka nr 101/1 z obrębem 1038 położona przy ul. Świętego Ducha 4 o pow. 0,0658 ha, stanowi własność Gminy Miasto Szczecin, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SZ1S/00091679/6, zwana dalej Nieruchomością.
2. Nieruchomość wyposażona jest w rzeczy ruchome i wyposażenie określone w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, będące własnością Gminy Miasto Szczecin.
3. **Dzierżawca** oświadcza, że stan techniczny, wyposażenie i granice nieruchomości określonej w ust. 1 podlegającej dzierżawie są mu znane, nie zgłasza żadnych roszczeń w tym zakresie oraz zrzeka się roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy a możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej staranności.

### § 2.

1. **Wydierżawiający** oddaje a **Dzierżawca** przyjmuje w dzierżawę nieruchomość gruntową zabudowaną określoną w § 1 z przeznaczeniem wyłącznie na **działalność statutową Instytucji Trafostacji Sztuki**.
2. **Dzierżawca** jest uprawniony i zobowiązany do realizacji celu, o którym mowa w ust. 1 we własnym imieniu i na własny rachunek. W każdym przypadku **Dzierżawca** odpowiada wobec **Wydierżawiającego** wprost i w pełnej wysokości odpowiedzialności odszkodowawczej za wykonanie niniejszej umowy, zaś zawiązane przez niego w trakcie wykonywania niniejszej umowy stosunki handlowe i prawne z innymi osobami nie mogą

w żadnym wypadku pomniejszać uprawnień **Wydierżawiającego** wynikających z niniejszej umowy.

### § 3.

1. Strony zgodnie ustaliły, że wysokość czynszu dzierżawnego rocznie wynosi **54 000 zł** (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100 gr.) brutto. Czynsz w wysokości  $\frac{1}{4}$  czynszu rocznego płatny jest do 10-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału z zastrzeżeniem ust.2. Czynsz dzierżawny **obowiązuje od 19 grudnia 2016 roku.**
2. Strony zgodnie ustaliły, że płatność czynszu dzierżawnego za miesiąc grudzień 2016 roku płatny w wysokości brutto **1 887,08 zł** (słownie: jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 08/100 gr.) następuje do dnia **27 grudnia 2016 roku.**
3. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego lub o sumę tych wskaźników jeżeli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane. **Wydierżawiający** zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu w przypadku, kiedy nastąpi zmiana cennika opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujących na terenie Gminy Miasto Szczecin. Zastosowanie będą miały wtedy stawki opłat wynikające bezpośrednio z tego cennika. O wysokości nowych stawek **Wydierżawiający** zostanie powiadomiony pisemnie w terminie pozwalającym dokonać zmian w budżecie.
4. Odmowa akceptacji przez **Dzierżawcę** czynszu dzierżawnego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy.
5. Wpłaty należy dokonywać przekazem na rachunek Urzędu Miasta Szczecin Wydział Kultury **Bank PKO BP SA Nr 57 1020 4795 0000 9702 0277 8470** (z podaniem nazwy **Dzierżawcy**, Nr umowy oraz informacji jakiego okresu dotyczy wpłata) lub w kasie Urzędu Miasta.
6. **Dzierżawca**, który upoważnił Urząd Miasta do wystawiania faktur VAT, jest zobowiązany do opłacenia ustalonego czynszu w ciągu 7 dni od daty wystawienia faktury.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu w terminach określonych w ust. 1 **Dzierżawca** zobowiązany jest zapłacić bez wezwania odsetki w wysokości ustawowej.
8. Należność z tytułu czynszu dzierżawnego **Dzierżawca** będzie pokrywał ze środków ujętych w rocznym planie finansowym instytucji kultury.

### § 4.

1. **Dzierżawca**, poza czynszem określonym w § 3 niniejszej umowy, ponosi koszty opłat za usługi komunalne, dostarczanie prądu, gazu, wody, korzystanie z kanalizacji oraz podatki i inne opłaty lokalne związane z posiadaniem i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy. Koszty te ponoszone są przez **Dzierżawcę** na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy dzierżawcą a podmiotami świadczącymi usługi danego rodzaju lub

uprawnionymi do pobierania opłat określonych powyżej.

2. **Dzierżawca** poza czynszem określonym w § 3 i opłatami ustalonymi w ust 1 ponosi także wszelkie koszty związane z prowadzoną działalnością.
3. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków i bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu w poczet czynszu dzierżawnego lub innych zobowiązań **Dzierżawcy** wobec **Wydzierżawiającego**.

## § 5.

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
  - a) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami i ograniczeniami wynikającymi z niniejszej umowy oraz planu zagospodarowania przestrzennego Miasta,
  - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu osób trzecich,
  - c) używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i umową oraz utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, tj. nie gorszym od stanu w chwili przejęcia, we własnym zakresie i na własny koszt,
  - d) utrzymania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy oraz na terenie bezpośrednio do niego przyległym i z tego tytułu będzie odpowiadać wobec odpowiednich organów kontrolnych i porządkowych,
  - e) zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed zniszczeniem, kradzieżą, pożarem i innymi szkodami losowymi,
  - f) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, prawa budowlanego, BHP, sanitarno-epidemiologicznych, ochrony środowiska oraz innych przepisów prawa, które mają zastosowanie w związku z wykonaniem niniejszej umowy,
  - g) usuwania na własny koszt ewentualnych awarii i zniszczeń przedmiotu umowy, nie objętych gwarancją lub rękojmią udzieloną przez generalnego wykonawcę przebudowy budynku oraz natychmiastowego informowania **Wydzierżawiającego** o ujawnionych wadach i usterkach w przedmiocie dzierżawy,
  - h) usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich nieczystości powstałych w związku z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
  - i) udostępnienia przedmiotu dzierżawy generalnego wykonawcy przebudowy budynku - spółce ERBUD S.A. - w celu usunięcia przez niego usterek lub wad w ramach udzielonej **Wydzierżawiającemu** gwarancji oraz rękojmi.
2. Zgłoszenie wad i usterek następować będzie do Wydziału Inwestycji Miejskich **Wydzierżawiającego** i do wiadomości Wydziału Kultury **Wydzierżawiającego**.
3. **Dzierżawca** nie może bez zgody **Wydzierżawiającego**, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności oddawać osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania. Zapis ten nie dotyczy oddawania przedmiotowej nieruchomości na potrzeby organizowanych wystaw, spektakli, szkoleń i innych uroczystości na czas nie dłuższy niż 14 dni.

## § 6.

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie prace remontowe, związane z bieżącym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, nakłady, inwestycje obciążają wyłącznie **Dzierżawcę**, bez obowiązku zwrotu przez **Wydzierżawiającego** poniesionych na ten cel nakładów.
2. Wszelkie koszty dostosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej lub planowanej działalności obciążają **Dzierżawcę** bez obowiązku zwrotu ich równowartości.

## § 7.

1. Bez zezwolenia **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** ma prawo przeprowadzać w przedmiocie dzierżawy jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, gazu, ogrzewania, dopływu i odpływu wody, pod warunkiem, że prace te nie naruszają warunków gwarancji udzielonej **Wydzierżawiającemu** przez generalnego wykonawcę przebudowy budynku.
2. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy prac remontowych, modernizacyjnych i innych niż opisanych w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, pod rygorem nieważności.
3. Na wykonanie powyższych czynności **Dzierżawca** musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.
4. **Dzierżawca** jest świadomy, iż przedmiot dzierżawy został sfinansowany z udziałem środków pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Zachodniopomorskiego i zgodnie z wymogami tego programu, **Wydzierżawiający** ma obowiązek dochować trwałości projektu przez okres 5 lat od dnia zakończenia przebudowy przedmiotu dzierżawy.

## § 8.

1. **Dzierżawca** z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy ponosi odpowiedzialność:
  - a) za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy,
  - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu dzierżawy,
  - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.
2. **Wydzierżawiający** ma prawo kontroli sposobu korzystania przedmiotu dzierżawy, przez **Dzierżawcę**.

## § 9.

**Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy **Dzierżawca**:

1. używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i pomimo upomnienia nie zaprzestał używania w ten sposób,
2. nie wykonał lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 7 umowy,
3. poddierzawi lub odda do bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy w całości lub w części bez zgody **Wydzierżawiającego**,
4. dokonuje bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** w przedmiocie dzierżawy zmian, o których mowa w § 7 ust. 2,
5. zaniedbuje przedmiot umowy do tego stopnia, że naraża go na utratę lub uszkodzenie,
6. nie zawiera lub nie przedłuża okresu obowiązywania umowy ubezpieczenia, o której mowa w §12.

#### § 10.

W przypadku lokalizacji nośników reklamowych na przedmiocie dzierżawy **Dzierżawca** zwróci się o zgodę do Architekta Miasta, Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wydziału Kultury Urzędu Miasta.

#### § 11.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony tj. od dnia **19 grudnia 2016 roku**.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia stron.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem: **6 (słownie: sześć)** miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni miesiąc.

#### §12.

4. **Wydzierżawiający** jest zobowiązany ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od ognia, wody i innych zdarzeń losowych w terminie 14 dni od podpisania umowy dzierżawy.

#### § 13.

1. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie **Dzierżawcy**, określonych w § 9 umowy, **Dzierżawca** zrzeka się jakichkolwiek roszczeń finansowych wobec **Wydzierżawiającego**, związanych z niniejszą umową.
2. Po zakończeniu dzierżawy **Dzierżawca** jest zobowiązany opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy, wydać go **Wydzierżawiającemu** w stanie niepogorszonym, wolny od osób i rzeczy.
3. W dniu zakończenia umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy nieruchomości i wyposażenia zgodnie z § 1 ust. 2 niniejszej umowy.
4. **Dzierżawca** w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dostarczy **Wydzierżawiającemu** oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu

się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, co do obowiązku wydania Gminie Miasto Szczecin nieruchomości opisanej w § 1 będącej przedmiotem dzierżawy, po upływie terminu, do którego została zawarta umowa lub w przypadku jej rozwiązania w sytuacjach opisanych w § 9.

5. W przypadku niedostarczenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 Wyzierżawiający będzie mógł odstąpić od umowy dzierżawy w terminie do 20 stycznia 2017 r.

#### § 14.

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 przypadku strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne, skutecznym uregulowaniem prawnym, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego.

#### § 15.

1. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Szczecinie.

#### § 16.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wyzierżawiający.

**DZIERŻAWCA**

Trafostacja Sztuki w Szczecinie

Mikołaj Sekulowicz  
Reprezentant Zarządu

**Z up. SKARBNIKA MIASTA**

Dorota Puzoszyńska  
Dyrektor Wydziału Księgowości

**Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU**

Jadwiga Łucja Kimber

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

ZASTĘP. BURMISTRZA MIASTA

M. C. GOSKA

**RADCA PRAWNY**

Tadeusz Mażewski  
Sz-1083