

## Umowa dzierżawy

zawarta w dniu 01. lipca 2010r. w Szczecinie pomiędzy

**Gminą Miasto Szczecin** reprezentowaną przez Beniamina Pawła Chochulskiego - Zastępcę Prezydenta Miasta Szczecin.  
zwaną dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

**Północną Izbą Gospodarczą z siedzibą przy al. Wojska Polskiego 164, 71-335 Szczecin, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000094718 NIP 8522130303, REGON 811183270.**

reprezentowaną przez:

Dariusza Więcaszka – Prezesa Północnej Izby Gospodarczej  
Andrzeja Martuś – Wiceprezesa Północnej Izby Gospodarczej


zwaną dalej DZIERŻAWCĄ

### § 1

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość gruntową, zabudowaną stanowiącą działkę numer 145/2 z obrębu 1023 Szczecin Śródmieście 23, położoną przy **alei Wojska Polskiego 86** o powierzchni 2867m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem o powierzchni 860,37 m<sup>2</sup> oraz garażami o powierzchni 90,0 m<sup>2</sup> (mapa terenu objętego umową stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy).
2. Przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 przeznacza się na działalność w zakresie – działalność statutowa Dzierżawcy (Statut Północnej Izby Gospodarczej stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy).
3. Dzierżawca zobowiązuje się wносить opłaty określone w § 5 niniejszej umowy.
4. Prowadzenie w przedmiocie umowy innej działalności, obok lub w zamian określonej w ust. 2 wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego.  
Wyzierżawiający może uzależnić zgodę od zmiany wysokości czynszu dzierżawnego.

### § 2

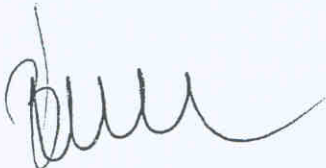
1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia 09.07.2010r. W dacie wydania przedmiotu umowy, strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, dokumentujący stan przedmiotu umowy wraz z znajdującymi się na nim urządzeniami. Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę z tygodniowym wyprzedzeniem o terminie wydania przedmiotu umowy. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się w wyżej wyznaczonym terminie, to przedmiot umowy uważać się będzie za wydany ze wskazaną powyżej datą, a jego stan i znajdujących się na nim urządzeń wynikać będzie z protokołu sporządzonego jednostronnie przez Wyzierżawiającego.



2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 stanowić będzie **Załącznik Nr 3** do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot umowy i jego stan obecny są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu umowy istniejących w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub mogących się ujawnić w przyszłości.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i umową, utrzymywać przedmiot umowy w należyтым stanie oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją.
2. Dzierżawca może za zgodą Wydierżawiającego używać, poddzierżawiać oraz podnajmować przedmiot umowy w części, nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej dzierżawionej nieruchomości na rzecz podmiotów, których organem założycielskim będzie Północna Izba Gospodarcza.
3. Dzierżawca jest zobowiązany co najmniej raz w roku kalendarzowym przedłożyć Wydierżawiającemu informacje odnośnie wykorzystania powierzchni przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich oraz do racjonalnego wykorzystania przedmiotu umowy i przestrzegania przepisów administracyjnych dotyczących utrzymania przedmiotu umowy i przyległych chodników oraz terenów zielonych w należyтым porządku i czystości, stosując się do zarządzeń właściwych organów.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do dopełniania wszelkich wymogów wynikających z prawa w szczególności z prawa budowlanego w tym m.in. do prowadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa książki obiektu budowlanego i przeprowadzenia wymaganych przez prawo przeglądu budynku znajdującego się na przedmiocie dzierżawy przez podmioty uprawnione do dokonania takich czynności. Odpowiedzialność karną za nienależyte wykonanie obowiązków określonych w niniejszym ustępie ponosi Dzierżawca.
6. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić wszystkie nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu umowy, a w szczególności związane z utrzymaniem w należyтым stanie sanitarnym oraz zapewnieniem wywozu odpadów będących skutkiem użytkowania przedmiotu umowy. Usuwanie odpadów Dzierżawca będzie dokonywał za pośrednictwem podmiotu posiadającego aktualne zezwolenie na prowadzenie takiej działalności. Odpowiedzialność karną za nienależyte wykonanie obowiązków określonych w niniejszym ustępie ponosi Dzierżawca.
7. Dzierżawca może na terenie przedmiotu umowy dokonać nasadzeń za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego. Koszty nasadzeń nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet opłat za dzierżawę przedmiotu umowy.
8. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i warunkami umowy.




#### § 4

1. W terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca przedłoży do zaopiniowania i zatwierdzenia przez Wydierżawiającego, szczegółowy zakres prac remontowych z szacunkowym kosztorysem, remontu generalnego zmierzającego do uzyskania bardzo dobrego stanu technicznego przedmiotu umowy.
2. W przypadku nie przedłożenia w terminie określonym w ust.1 zakresu prac remontowych z szacunkowym kosztorysem lub nie zaakceptowaniem przez Wydierżawiającego zaplanowanego przez Dzierżawcę zakresu prac remontowych, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym
3. W ciągu 5 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się przeprowadzić generalny remont przedmiotu umowy.
4. Wszelkie koszty dostosowania przedmiotu dzierżawy do potrzeb prowadzonej działalności określonej w § 1 ust. 2 niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego ich równowartości.
5. Wszelkie naprawy/remonty w tym (w tym również remont, o którym mowa w ust. 3), przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcje, adaptacje, modernizacje/przedmiotu umowy w czasie jej trwania przeprowadzi na własny koszt Dzierżawca, bez prawa domagania się od Wydierżawiającego zwrotu nakładów, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 niniejszej umowy.
6. Przeprowadzenie prac, o których mowa w ust. 1 i ust. 3 wymaga uprzedniego zgłoszenia Wydierżawiającemu oraz uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

#### § 5

1. Od dnia zawarcia umowy tj. od dnia **01.07.2010 r.** do dnia **30.06.2040 r.**, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydierżawiającemu miesięcznie czynsz dzierżawny ustalony w oparciu o art.3 ust. 3 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydierżawiania, wynajmowania użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (ze zm.) **w wysokości 2.995,62 zł** (słownie dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych 62/100) w wymiarze miesięcznym według poniższego wyliczenia, z zastrzeżeniem ust.2 i ust.5:
  - a) powierzchnia parteru  $261,63 \text{ m}^2 \times 2,65 \text{ zł/m}^2 = 693,31 \text{ zł}$   
powierzchnia parter – na której działalność prowadzona będzie przez podmioty określone w §3 ust. 2  $20,00 \text{ m}^2 \times 10,60 \text{ zł/m}^2 = 212,00 \text{ zł}$   
powierzchnia I piętra  $253,92 \text{ m}^2 \times 2,65 \text{ zł/m}^2 = 672,88 \text{ zł}$   
powierzchnia piwnic  $237,46 \text{ m}^2 \times 1,32 \text{ zł/m}^2 = 313,44 \text{ zł}$   
powierzchnia poddasza  $87,36 \text{ m}^2 \times 1,32 \text{ zł/m}^2 = 115,31 \text{ zł}$
  - b) powierzchnia terenu z przeznaczeniem na drogi i place:  $2867,0 \text{ m}^2 \times 0,24 \text{ zł/m}^2 = 688,08 \text{ zł}$
  - c) powierzchnia garaży  $90,0 \text{ m}^2 \times 3,34 \text{ zł/m}^2 = 300,60 \text{ zł}$   
(garaże planowane do wyburzenia przez dzierżawcę)
2. Dzierżawca jest zwolniony z płatności czynszu na czasu sporządzenia dokumentacji



remontowej, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, jednak nie dłużej niż przez okres 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.

3. Czynsz dzierżawny Dzierżawca ma obowiązek opłacać do 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
4. Dzierżawca oprócz czynszu ustalonego w ust. 1 umowy zobowiązany jest uiszczać podatek od towarów i usług VAT w wysokości 22 % od kwoty miesięcznych opłat za dzierżawę przedmiotu umowy oraz opłaty za świadczenia dodatkowe związane z eksploatacją przedmiotu umowy/usługi komunalne, dostarczenie prądu, wody, itp./
5. Strony ustalają, że czynsz dzierżawny określony w ust. 1 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi 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. Wyzierżawiający zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu w przypadku, kiedy nastąpi zmiana cennika opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujących na terenie Gminy Miasto Szczecin.
6. O wysokości nowych stawek Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą opłat.
7. Dzierżawca zobowiązany jest również do uiszczania opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz innych ciężarów związanych z posiadaniem i użytkowaniem przedmiotu umowy.
8. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
9. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub świadczeń dodatkowych to zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.
10. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.

## § 6

1. Dzierżawca uprawniony jest do zawarcia we własnym imieniu umów z dostawcami mediów w szczególności energii elektrycznej, wody i nieczystości płynnych.
2. Realizacja zobowiązania o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu jest uzależniona od istniejących w danej nieruchomości możliwości technicznych. Niemożność realizacji zobowiązania określonego w ust. 1 stwierdza pisemnie Wyzierżawiający.
3. Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić fakt zawarcia niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Szczecin.

## § 7

1. W razie braku zgody na zmianę wysokości opłat za dzierżawę przedmiotu umowy, Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, o którym mowa w § 5 ust. 6 niniejszej umowy, powiadomi o tym na piśmie Wyzierżawiającego.
2. Nie wyrażenie zgody na nową wysokość opłat za dzierżawę przedmiotu umowy jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o podwyższeniu opłat.

## § 8

1. Dzierżawca przedłożył Wydierżawiającemu harmonogram etapów inwestycji stanowiący **Załącznik Nr 4**, za którego realizację we wskazanych terminach Dzierżawca bierze pełną odpowiedzialność.
2. Dzierżawca oświadcza, że wszystkie elementy prac remontowych, które są konieczne do osiągnięcia celu określonego w § 4 ust. 1 i ust. 3 a nie zostały wyszczególnione w harmonogramie, będą zrealizowane i rozliczone nie później niż do ostatniego dnia inwestycji (tj. 31 października 2015 r.).

## § 9

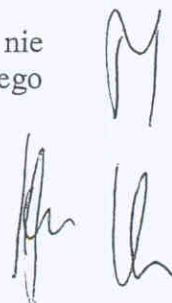
3. Za niezrealizowanie każdego z etapów harmonogramu inwestycji w terminach ustalonych w Załączniku Nr 4 do niniejszej umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych).
4. W przypadku oddania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy bądź jego części w poddzierżawę, najem lub innego tytułu korzystania z nieruchomości wbrew postanowieniom § 3 ust.2 niniejszej umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) za każdą poddzierżawę, podnajem lub inny tytuł korzystania z nieruchomości.
5. W przypadku nie dokonania remontu przez Dzierżawcę stosownie do postanowień § 4 niniejszej umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych).
6. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia dodatkowego odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym w przypadku gdyby szkoda majątkowa Wydierżawiającego przewyższała wysokość zastrzeżonej kary umownej.

## § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 lat tj. **od dnia 01 lipca 2010 r. do dnia 30 czerwca 2040 r.**
2. Po upływie okresu na jaki została zawarta umowa wygasa bez potrzeby jej wypowiedzenia.
3. Dzierżawca będzie uprawniony do złożenia wniosku o zawarcie kolejnej umowy w ramach kontynuacji. Termin złożenia wniosku ustala się nie później niż na rok przed upływem terminu obowiązywania umowy.
4. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

## § 11

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Dzierżawca:
  - 1) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych przez dwa pełne okresy płatności określonych w § 5 niniejszej umowy i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 (trzydziesto) dniowego terminu do zapłaty nie reguluje tych zobowiązań,
  - 2) nie użytkuje przedmiotu umowy przez okres co najmniej 2 miesięcy i nie przystąpi do jego użytkowania mimo wyznaczenia dodatkowego 30 (trzydziesto) dniowego terminu,




- 3) używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z zawartą umową i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 (trzydziesto) dniowego terminu do doprowadzenia do stanu zgodnego z umową nie przestaje używać w taki sposób,
  - 4) naruszy postanowienia § 4 niniejszej umowy. Nie dotyczy to sytuacji, w której dokumentacja techniczna remontu bądź sam remont nie zostały wykonane z przyczyn innych niż leżące po stronie Dzierżawcy, w szczególności na skutek opóźnienia wykonawców, z którymi Dzierżawca podpisał umowy przewidujące ukończenie prac (w terminie przewidzianym w umowie dzierżawy).
  - 5) w przypadku oddania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy bądź jego części w poddzierżawę, najem oraz z innego tytułu korzystania z nieruchomości wbrew postanowieniu § 3 ust.2 i ust. 3 niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy w trybie określonym w ust.1 niniejszego paragrafu Dzierżawca zrzeka się wszelkich poniesionych nakładów na nieruchomość na rzecz Wydzierżawiającego.

## § 12

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmioty umowy, wydać go Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Odnośnie tego obowiązku podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 pkt 4 kpc a akt o poddaniu się egzekucji dostarczy Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron Wydzierżawiający uzgodni z Dzierżawcą sposób rozliczenia poniesionych nakładów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć straty powstałe na skutek nieterminowego wykonania działań określonych w ust. 1 lub ich zaniechania.
4. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot umowy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy odszkodowanie w wysokości rynkowej wartości dzierżawy na dzień wygaśnięcia umowy, płatne w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca bez uprzedniego wezwania.
5. W przypadku poniesienia przez Wydzierżawiającego szkody przekraczającej odszkodowanie, o której jest mowa w ust. 4 ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

## § 13

1. W przypadku zmiany adresu siedziby Dzierżawca jest zobowiązany fakt ten zgłosić Wydzierżawiającemu.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 wszelkie pisma, kierowanie pod dotychczasowy adres będą uważane za doręczone.



§ 14

Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, polegającym na doręczeniu Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy w formie aktu notarialnego, oświadczenia złożonego przez Dzierżawcę o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od zakończenia umowy dzierżawy, o którym mowa w art. 777 pkt 4 kpc (Dz. U. z roku 1964 roku numer 43, poz. 296 z zm.).

§ 15

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.

§ 16

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksy Cywilnego.

§ 18


Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca a trzy Wydzierżawiający.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Zastępca Prezydenta Miasta

  
Beniamin Chochulski

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU

  
mgr M. Zdzisztof Gajewski

INSPEKTOR

  
Urszula Skendzielewska

KIEROWNIK REFERATU

  
Beata Matusiak

DZIERŻAWCA

PREZES

  
Dariusz Wędraszek

WICEPREZES

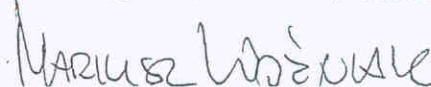
  
Andrzej Martus

POŁNOČNA IZBA GOSPODARCZA

Al. Wojska Polskiego 164  
71-335 Szczecin

tel./fax (091) 4860768, tel. (091) 4860765

ODEBTAŁEM DN 01.07.2012R.

  
Mariusz Woźniak

