



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin  
**Mariusz Kądziołka**  
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin  
tel. + 4891 42 45 050, fax + 4891 42 21 129  
mkadziol@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin 2016 – 02- *11.*

Pani  
Małgorzata Jacyna – Witt  
Radna Rady Miasta

Nasz znak: WMiRSPN-III.0003 *133*.2016.US  
UNP:-----

Dotyczy: interpelacji nr 924.

*Obroniona Opera Łódzka*

Odpowiadając na Pani interpelację z dnia 29.01.2016 r. w sprawie dzierżawy przez Operę na Zamku nieruchomości gruntowej, zabudowanej obiektem tymczasowym, położonej przy ul. Energetyków 40 uprzejmie informuję, że umowa dzierżawy (z dnia 19.08.2010 r.) nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem 5/19 z obrębu 1085 Szczecin Śródmieście została zawarta na okres trzech lat na podstawie oświadczenia woli Nr 771/WGN/10 Prezydenta Miasta złożonego w dniu 27.07.2010 r.

Po upływie terminu obowiązywania ww. umowy zawarto w dniu 19.08.2013 r. następną umowę dzierżawy na czas nieoznaczony.

Na wniosek Opery na Zamku, Prezydent Miasta na Naradzie w dniu 18.06.2015 r. z Zastępcami, Sekretarzem Miasta oraz Skarbnikiem Miasta wyraził zgodę na poddzierżawę przez Operę na Zamku obiektu tymczasowego przy ul. Energetyków 40 w celu organizowania widowisk artystycznych, na okres do lat trzech (z zastrzeżeniem zapisów § 11 umowy dzierżawy). Umowa poddzierżawy będzie zachowywać dotychczasowe korzyści Gminy wynikające z umowy dzierżawy.

*o powaźnik*

W załączeniu kserokopie:

1. Umowy dzierżawy zawartej w dniu 19.08.2010r.
2. Umowy dzierżawy zawartej w dniu 19.08.2013 r.
3. Aneks do umowy dzierżawy zawarty w dniu 20.10.2015 r.

UMOWA DZIERŻAWY Nr ...F-19.../S/2010

Zawarta w dniu ...13.08... 2010 roku pomiędzy:

**GMINĄ MIASTO SZCZECIN** z siedzibą w Szczecinie, adres: Pl. Armii Krajowej 1,70-456 Szczecin reprezentowaną przez  
**Pana Beniamina Chochulskiego**, Zastępcę Prezydenta Miasta Szczecin,  
zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

**OPERAŃ 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:

**Pana Wacisława Kunca**, 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 m<sup>2</sup> 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 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.
5. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, co Dzierżawca niniejszym potwierdza.

### 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. Ostateczny termin oddania do użytku zakończonej inwestycji strony ustalają na dzień 30 maja 2011 roku.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia na przedmiocie dzierżawy działalności określonej w § 1 ust.1 umowy przez cały okres dzierżawy bez możliwości zmiany przeznaczenia nieruchomości.
4. Dzierżawca przed rozpoczęciem inwestycji we własnym zakresie i na własny koszt dokona adaptacji obiektów i urządzeń znajdujących się na przedmiocie dzierżawy.
5. 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.
6. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie Wydierżawiającemu teren będący przedmiotem dzierżawy w celu realizacji inwestycji liniowych. Warunki udostępnienia będą przedmiotem odrębnego porozumienia stron. Wydierżawiając oświadcza, że w okresie obowiązywania umowy nie planuje prowadzenia inwestycji liniowych przez przedmiot dzierżawy.
7. 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 oznaczony 3 lat z zastrzeżeniem § 11 niniejszej umowy.
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 1 rok przed upływem terminu obowiązywania umowy.

### **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 22%).
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.  
Czynsz należy wносить na rachunek Urzędu Miasta Szczecin: Bank PEKAO S.A II/O Szczecin Nr 52 1240 3927 1111 0000 4099 5030 z zaznaczeniem Dzierżawcy, numeru umowy oraz okresu jakiego płatność dotyczy.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie ww. opłat Dzierżawca zobowiązany jest płacić odsetki w wysokości ustawowej, płacone bez wezwania.
4. 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 użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, na podstawie umów zawartych we własnym imieniu.

2

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 budowłami 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. Wdzierżawiający 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 Wdzierżawiającego 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. Wdzierżawiającemu 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. Wdzierżawiający 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 ureguluje tych zobowiązań,
  - c) prowadzi budowę, adaptację lub rozbiórkę obiektu położonego na przedmiocie dzierżawy w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa,

- d) nie zakończy budowy w terminie i pomimo pisemnego wezwania Wyzierżawiającego do dokończenia budowy nie ukończy budowy w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania wezwania do dokończenia budowy,
  - e) zaprzestanie prowadzenia na gruntach będących przedmiotem dzierżawy działalności- z wyłączeniem okresu remontów obiektów oraz przerwy letniej.
  - f) nie dokonuje remontów stosownie do postanowień § 7 niniejszej umowy,
  - g) nie wykonuje zobowiązań o których mowa w § 10 ust. 1
  - h) 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie sześciu miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. We wskazanym terminie sześciu miesięcy Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości określonej w par.4 ust.1.
2. Jeżeli po zakończeniu umowy za zgodą Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającego według prawa polskiego.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **Imprezy masowe**

#### **§ 15**

1. Wyzierżawiający wspólnie z Dzierżawcą w terminie do 31 lipca każdego roku, uzgodnią na następny rok kalendarzowy harmonogram imprez organizowanych przez Wyzierżawiającego lub wskazany przez niego podmiot.
2. W pierwszym roku obowiązywania umowy uzgodnienie o którym mowa w ust.1 strony przeprowadzą do 30 września 2010r.
3. W przypadku zgłoszeniu propozycji zmiany harmonogramu imprez masowych przez Wyzierżawiającego po 31 lipca lub odpowiednio po 30 września 2010r. wprowadzenie zmian do harmonogramu zależy wyłącznie od pozytywnej decyzji Dzierżawcy w tym zakresie.
4. 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.
5. 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**

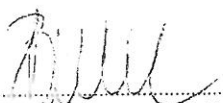
Wyzierżawiający oświadczą, że dane osób reprezentujących Dzierżawcę będą przetwarzane wyłącznie do celów prowadzenia niniejszej sprawy. Urząd Miasta Szczecin nie będzie udostępniał danych innym podmiotom i osobom fizycznym, chyba że obowiązek ich udostępniania wynikać będzie z obowiązujących przepisów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

**Egzemplarze umowy**

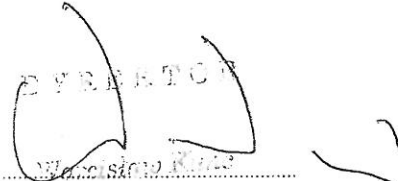
**§ 20**

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

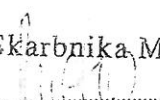
  
.....  
Beniamin Chochulski  
Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

**DZIERŻAWCA:**

  
.....  
Wacisław Kulis

OPERA NA ZAMKU  
70-540 Szczecin, ul. Korsarzy 34  
tel. 489 03 40, fax 434 55 57  
(1)  
.....

Kontrasygnata Skarbnika Miasta:

Z up. Skarbnika Miasta  
  
.....  
Doroła Pudło-Zylińska  
Z-ca Dyrektora Wydziału Księgowości



## UMOWA DZIERŻAWY Nr E-19/S/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 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 m<sup>2</sup> 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.



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 użytkowaniem 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 przeszłości 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 Wydierżawiającego 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. Wydierżawiającemu 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. Wydierżawiający 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 opóźnienia 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 ureguluje 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy w terminie sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy. We wskazanym terminie sześciu miesięcy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości określonej w par.4 ust.1.
2. Jeżeli po zakończeniu umowy za zgodą Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego według prawa polskiego. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **Imprezy masowe**

#### **§ 15**

1. Wydzierżawiający wspólnie z Dzierżawcą w terminie do 31 lipca każdego roku, uzgodnią na następny rok kalendarzowy harmonogram imprez organizowanych przez Wydzierżawiającego lub wskazany przez niego podmiot.
2. W przypadku zgłoszeniu propozycji zmiany harmonogramu imprez masowych przez Wydzierżawiającego po 31 lipca wprowadzenie zmian do harmonogramu zależy wyłącznie od pozytywnej decyzji Dzierżawcy w tym zakresie.
3. Udostępnienie przedmiotu dzierżawy nastąpi nieodpłatnie. Wydzierżawiający 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 Wydierżawiającemu. O ile tego nie uczyni pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone prawidłowo.

### Dane osobowe

#### § 19

Wydierżawiający oświadcza, że dane osób reprezentujących Dzierżawcę będą przetwarzane wyłącznie do celów prowadzenia niniejszej sprawy. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego. 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.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

Urząd Miejski w Szczecinie  
Zarząd Budynków i Działalności Komunalnej  
w Szczecinie

Marcin Ptaszczyk

DZIERŻAWCA:

OPERATOR

Angelika Rapizo

Bez zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym

PRACOWNIK PRAWNY  
Patrycja Szalkiewicz

INSPEKTOR

Cezary Domalski

Kierownik  
Działu Dzierżaw

Jarosław Wólczyński

OPERA NA ZAMKU

71-637 Szczecin, ul. Firlika 20  
tel. 914348102, fax 914348133  
NIP 851-620-51-59

A N E K S

do umowy nr E-19/S/2013 z dnia 19.08.2013 roku dotyczącej dzierżawy gruntu położonego w Szczecinie przy ulicy Energetyków zawarty w dniu 28.10.2015 roku w Szczecinie

pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin – Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, 70 – 546 Szczecin, reprezentowaną przez Pana Marcina Posadzy, Dyrektora ZBiLK, zwaną WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

OPERA 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 Pana Jacka Jekiela, Dyrektora Opery Na Zamku, zwaną DZIERŻAWCĄ

§1.

Strony zgodnie postanawiają wprowadzić w umowie dzierżawy nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki nr 5/19 z obrębem 1085, położonej w Szczecinie przy ul. Energetyków, następujące zmiany:

1. W § 9 umowy dodaje się ust. 4 o następującej treści:  
„Wydzierżawiający wyraża zgodę na oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę na okres do lat trzech, w całości lub w części, na warunkach wynikających z niniejszej umowy, celem organizowania widowisk artystycznych. Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego, wynikające z niniejszej umowy nie mogą zostać ograniczone w wyniku podpisania umowy poddzierżawy.”

§ 2.

1. Pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianom.
2. Postanowienia niniejszego aneksu obowiązują od dnia 01 października 2015 r.
3. Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje DZIERŻAWCĄ.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Z up. Dyrektora ZBiLK  
*Lilla Królikowska*  
Z-ca Dyrektora ds. prawnych

DZIERŻAWCA:

*[Signature]*  
OPERA NA ZAMKU  
71-637 Szczecin, ul. Firlika 20  
tel. 914348102, fax 914348133  
NIP 851-020-51-59

INSPEKTOR

*Cezary Domelski*

*[Signature]*  
Kierownik  
Działu Gospodarczego  
Eksploatacji Garaży  
Jarosław Woźniak

*[Signature]*