

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN
o g ł a s z a
PRZETARG PISEMNY NIEOGRANICZONY
na 30 letnią dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność
Gminy Miasto Szczecin

Położenie nieruchomości	Nr obrębu Nr działki Powierzchnia Księga wieczysta	Sposób zagospodarowania	Przeznaczenie nieruchomości	Wywoławczy miesięczny czynsz netto za dzierżawę [zł]
ul. Południowa, ul. Radomska	Obręb 2149- Pogodno Działka nr 83/26 pow. 16 063 m² KW nr SZ1S/00160417/7	Budowa salonu sprzedaży samochodów wraz z serwisem mechanicznym, myjnią oraz pomieszczeniami socjalno-biurowymi	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce-Płocka” Uchwała Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. Nr XI/234/11	28 500 zł. (słownie dwadzieścia osiem tysięcy pięćset złotych)
oraz ul. Radomska	Obręb 2149- Pogodno Działka nr 80/4 pow. 4 093 m² KW nr SZ1S/00194428/4	Budowa parkingu dla samochodów	Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 119 poz 2165 z dnia 11.10.2011 r. tereny elementarne: Z.G.7005.U, Z.G.7009.KS	

I. Przetarg przeprowadza się w dwóch etapach:

Etap I - część jawna przetargu z udziałem oferentów - odbędzie się w siedzibie Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, ul. Mariacka 25 w Szczecinie, w dniu 30.09.2015 r. o godz.10.00 w sali nr 14

Etap II - część niejawną

II. Warunkiem udziału w przetargu jest:

1. **Wniesienie wadium** w wysokości 300.000,- zł. (słownie: trzysta tysięcy złotych).

2. Złożenie oferty.

Wadium należy wnieść w pieniądzu (PLN) przelewem najpóźniej do dnia 28.09.2015 r. na rachunek Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych: Bank PKO BP oddział Szczecin: 36102047950000930202927648.

Data wniesienia wadium jest data uznania rachunku bankowego Gminy Szczecin.

Wadium osoby, która wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu za dzierżawę nieruchomości. W przypadku uchylenia się osoby, która wygra przetarg, od zawarcia notarialnej umowy dzierżawy, wadium nie podlega zwrotowi.

Wadium pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie przetargów.

Oferty w zaklejonej kopercie uniemożliwiającej identyfikację oferenta, należy składać w pokoju nr 16 Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, ul. Mariacka 25, **do dnia 28.09.2015 r. do godz. 13.00.**

III. Oferta winna zawierać:

1. Imię, nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę firmy oraz siedzibę.
2. W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą - aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (datowanego najpóźniej na dzień przed złożeniem oferty)
3. W przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej a podlegających wpisom do rejestrów - aktualnego wypisu z rejestru, właściwych pełnomocnictw. Aktualność wypisu z rejestru winna być potwierdzona przez organ dokonujący rejestracji w okresie 3 miesięcy przed datą złożenia oferty.
4. Datę sporządzenia oferty.
5. Wstępną graficzną i opisową koncepcję zagospodarowania przedmiotu dzierżawy.
6. Sposób realizacji całej inwestycji (zastosowane standardy, technologie).
7. Przewidywane nakłady na realizację całej inwestycji.
8. Harmonogram realizacji inwestycji z podaniem zakresu prac realizowanych w poszczególnych etapach (w rozbiciu na miesiące) oraz termin zakończenia inwestycji.
9. Opis sposobu finansowania planowanej inwestycji:
 - 9.1. Źródła finansowania (środki własne i zewnętrzne),
 - 9.2. Warunki finansowania zewnętrznego (wysokość oprocentowania w skali roku, okres spłat, forma zabezpieczenia kredytu, inne dokumenty określające dostępność do linii kredytowej). W przypadku ubiegania się o kredyt – stan zaawansowania prac (promesy, deklaracje banków).
10. Dokumenty stwierdzające wiarygodność finansową oferenta:
 - 10.1. Sprawozdania finansowe firmy za ostatnie 2 lata,
 - 10.2. Informacje za IV kwartał 2014 r. i pierwsze dwa kwartały 2015 (druk F- 01 dla podmiotów objętych obowiązkiem sporządzania tego sprawozdania),
 - 10.3. Informacje z banku prowadzącego rachunek oferenta o obrotach na rachunku firmy, zaciągniętych kredytach.
 - 10.4. Informacja o udzielonych przez firmę poręczeniach majątkowych,
 - 10.5. Zaświadczenie organu podatkowego o braku zaległości podatkowych, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
 - 10.6. Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w uiszczaniu opłat i składek, wydane po dniu ogłoszenia przetargu albo dokument potwierdzający, że oferent uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności.
 - 10.7. Zaświadczenie o braku zaległości wobec Gminy Miasto Szczecin w opłatach,

wydane po dniu ogłoszenia przetargu, z tytułu: najmu, dzierżawy, wieczystego użytkowania, podatku od nieruchomości.

11. Oferowany miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości netto wyższy od czynszu wywoławczego wyrażony w PLN.
12. Dowód wniesienia wadium. Dowodem wniesienia wadium jest potwierdzenie z banku.
13. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
14. Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią umowy dzierżawy i gotowości do jej podpisania z Gminą w przypadku wygrania przetargu.
15. Podpis oferenta.

Uwagi dotyczące ofert:

1. *Wszelkie dokumenty sporządzone w języku obcym winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.*
2. *Kopie dokumentów złożonych w ramach oferty winny posiadać potwierdzenie zgodności z oryginałem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*
3. *Za datę ogłoszenia przetargu uważa się datę ukazania ogłoszenia w prasie oraz wywieszenia na urzędowej tablicy ogłoszeń.*
4. *W przypadku podjęcia przez oferenta działalności gospodarczej w okresie późniejszym niż data wpisu do właściwego rejestru lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty dokument potwierdzający datę rozpoczęcia działalności.*
5. *Oferta i wszystkie oświadczenia załączone do niej winny być podpisane przez oferenta lub osoby przez niego upoważnione. W przypadku reprezentowania oferenta przez pełnomocnika do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo.*

Oferty będą oceniane wg podanych niżej kryteriów. Każdemu z kryteriów przypisana jest punktowa skala ocen tzw. waga. Ocena łączna jest sumą iloczynów punktów i wag wszystkich kryteriów.

Kryterium oceny oferty	Skala ocen	Waga
Proponowana wysokość czynszu	0 - 10 pkt	50 %
Wstępna graficzna i opisowa koncepcja zagospodarowania terenu. Sposób realizacji inwestycji (zastosowane standardy, technologie), harmonogram inwestycji.	0 - 10 pkt	15 %
Sposób finansowania inwestycji, wiarygodność finansowa oferenta.	0 - 10 pkt	15 %
Termin realizacji inwestycji	0 – 10 pkt	20 %

Informacje dodatkowe, warunki dzierżawy i zagospodarowania nieruchomości:

1. Do czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz.U.2011.177.1054 j.t.).

2. Termin wnoszenia czynszu za dzierżawę nieruchomości wraz z podatkiem VAT - do 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
3. Wysokość czynszu dzierżawnego może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowany czynsz miesięczny ustala się wtedy jako 1/12 z 5 % wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji. Jeżeli wyliczony na dzień aktualizacji czynsz byłby niższy niż ustalony w drodze przetargu, aktualizacji nie dokonuje się.
4. Nieprzekraczalny termin zakończenia budowy ustala się na 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego. Za zakończenie budowy uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
5. Do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, o którym mowa w pkt. 4, nie dłużej jednak niż 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy, ustala się miesięczny czynsz netto za dzierżawę nieruchomości w wysokości 50% czynszu ustalonego w przetargu.
6. Nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego przyjęty został Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Płocka” uchwalony Uchwałą Nr XI/234/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r., Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 119 poz 2165 z dnia 11.10.2011 r., który przewiduje dla tych terenów elementarnych: Z.G.7005.U - (dz. 83/26) zabudowę usługową z wyłączeniem lokalizacji sklepów branży spożywczej i sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Z.G.7009.KS - (dz. 80/4) parking dla samochodów osobowych.
7. W przypadku wystąpienia w granicach nieruchomości sieci uzbrojenia technicznego, Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić służbom specjalistycznym swobodny do nich dostęp w celu ich remontu, konserwacji lub modernizacji, a w przypadku kolizji z realizowaną inwestycją przełoży je na własny koszt w porozumieniu z właścicielami sieci. Niezbędną dla realizowanej inwestycji infrastrukturę techniczną Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Dzierżawca nieruchomości realizując inwestycję na przedmiotowym terenie zobowiązany jest zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zgodnie z przedłożoną do przetargu koncepcją zagospodarowania nieruchomości.
9. Dzierżawca przejmuje wraz z gruntem obowiązek usunięcia z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników.
10. Obsługę komunikacyjną terenu w zakresie zjazdów do drogi publicznej Dzierżawca uzgodni z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w oparciu o opracowaną przez Dzierżawcę koncepcję zagospodarowania terenu.
11. W przypadku kolizji istniejącego drzewostanu z planowaną inwestycją Dzierżawca usunie go we własnym zakresie i na własny koszt. Nasadzenia planowe Dzierżawca uwzględni w projekcie inwestycji i wkomponuje je w przyszłe zagospodarowanie terenu.
12. Dzierżawca zachowa funkcję rowu otwartego znajdującego się na działce 83/26 z obrębem 2149 Pogodno, stanowiącego element istniejącego, czynnego układu sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzającej ścieki deszczowe z ul. Cukrowej oraz odwadniającej węzeł kolejowy w rejonie Szczecin-Gumieńce lub dokona przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej wraz z pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu.
13. Uzyskanie opinii niezbędnych do otrzymania pozwolenia na budowę, na własny koszt i ryzyko, spoczywa na Dzierżawcy.
14. **Umowa dzierżawy będzie sporządzona w formie aktu notarialnego.** Treść umowy, z którą należy zapoznać się przed przystąpieniem do przetargu, została opublikowana na stronie internetowej www.bip.szczecin.pl – nieruchomości – przetargi na nieruchomości – przetargi jednostek organizacyjnych oraz na stronie internetowej www.zbilk.szczecin.pl – lokale użytkowe, garaże dzierżawy gruntów – ogłoszenia o przetargach. Treść umowy nie podlega negocjacji. Koszty zawarcia umowy i koszty sądowe ponosi Dzierżawca.

15. Za naruszenie warunków dzierżawy wynikających z umowy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu kary umowne w wysokości określonej w umowie. Zabezpieczenie uregulowania należności z tytułu kar umownych nastąpi w formie oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, jako zabezpieczenia świadczeń pieniężnych złożonego w formie aktu notarialnego, podpisanego przez Dzierżawcę i złożonego Wydzierżawiającemu w dniu podpisania umowy dzierżawy.
16. Przy podpisaniu umowy dzierżawy dzierżawca ma obowiązek złożenia Gminie Miasto Szczecin oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc odnośnie obowiązku wydania dzierżawionej nieruchomości wydzierżawiającemu, wolnej od osób i rzeczy w stanie niepogorszonym, oraz ma obowiązek złożenia Gminie Miasto Szczecin oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, jako zabezpieczenia świadczeń pieniężnych.

Dodatkowych informacji udziela Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych - Dział Gospodarowania, Dzierżawy i Eksploatacji Gruntów i Garaży ul. Goszczyńskiego 4a, pok. 109, Tel. 91-48-86-329.

ZASTRZEGA SIĘ PRAWO ODWOŁANIA PRZETARGU LUB JEGO UNIEWAŻNIENIA W PRZYPADKU ZAISTNIENIA UZASADNIONYCH PRZYCZYN.

PROJEKT

KANCELARIA NOTARIALNA

.....
.....
.....

Repertorium A nr/2015

AKT NOTARIALNY

Dnia..... przede mną notariuszem w siedzibie mojej Kancelarii w Szczecinie przy ul. stawili się:

1. Pan działający w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Szczecin zwanej dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,

2. Pan
zwany dalej DZIERŻAWCĄ

UMOWA DZIERŻAWY

§ 1.

WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 16 063 m² (uż. Bp-13 915 m² i uż. Bi-2148 m²), stanowiącej działkę nr 83/26 z obrębu 2149-Pogodno, położonej przy ulicy Południowej-Radomskiej, objętej księgą wieczystą nr **SZ1S/00160417/7** oraz nieruchomości gruntowej o powierzchni 4 093 m², (uż. IVa-3340 m², uż. IIIb-682 m², uż. W-71 m²) stanowiącej działkę nr 80/4 z obrębu 2149-Pogodno), położonej przy ulicy Radomskiej, objętej księgą wieczystą nr **SZ1S/00194428/4**. Strony postanawiają, że wydzierżawieniu na rzecz DZIERŻAWCY na warunkach określonych w treści niniejszej umowy dzierżawy podlegają obie nieruchomości w całości, opisane w zdaniu poprzedzającym, o powierzchni **20 156 m²**, której granice oznaczone zostały kolorem czerwonym na mapie stanowiącej Załącznik Nr..... do niniejszej umowy. W dalszej części niniejszej Umowy podlegająca wydzierżawieniu na rzecz DZIERŻAWCY część nieruchomości opisana w niniejszym ustępie określana będzie jako „*Nieruchomość*”.

§ 2

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy nieruchomość opisana w § 1 jest obciążona wyłącznie w następujący sposób:

a) W KW SZ1S/00160417/7 ustanowionej dla działki nr 83/26 z obrębu 2149 w dziale III jest wpisany zapis – prawo dzierżawy na rzecz Łopińska Spółka Jawna w Szczecinie. Gmina podjęła działania mające na celu wykreślenie przedmiotowego zapisu;

2. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

a) Nieruchomość jest niezabudowana;

b) poza obciążeniami nieruchomości wymienionymi w powyższym ust.1, Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek praw lub roszczeń osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonywanie przez Strony ich zobowiązań z niniejszej umowy a obciążenia wymienione w ustępie 1 nie uniemożliwiają ani nie ograniczają zawarcia, jak również wykonywania niniejszej umowy;

c) z Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja sądowa, ani administracyjna;

d) Nieruchomość nie stanowi przedmiotu postępowania zabezpieczającego, administracyjnego, arbitrażowego, ani sądowego, jak również Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze;

e) nie oddał jakiegokolwiek części Nieruchomości do używania osobom trzecim, a korzystanie przez DZIERŻAWCĘ z Nieruchomości na warunkach niniejszej umowy lub w celach określonych w niniejszej umowie, nie będzie stanowiło naruszenia jakiegokolwiek zobowiązania wiążącego WYDZIERŻAWIAJĄCEGO;

f) według najlepszej wiedzy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO Nieruchomość nie jest zanieczyszczona lub skażona, a nadto na WYDZIERŻAWIAJĄCEGO nie zostało nałożone jakiegokolwiek zobowiązanie do usunięcia lub ograniczenia skażenia lub zanieczyszczenia Nieruchomości;

g) dla obszaru, na którym znajduje się Nieruchomość obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Gumieńce -Płocka” uchwalony Uchwałą Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. Nr XI/234/11;

3. Strony postanawiają, że granice Nieruchomości wraz z punktami orientacyjnymi w terenie zostaną wskazane przez geodetę działającego na zlecenie WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, najpóźniej w dniu wydania Nieruchomości, w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 3

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje, a DZIERŻAWCA przyjmuje w dzierżawę Nieruchomość określoną w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem do wykorzystania jej na cele budowy salonu sprzedaży samochodów wraz z serwisem mechanicznym, myjnią oraz pomieszczeniami socjalno-biuroowymi oraz budowę parkingu dla samochodów, w ramach działalności przedsiębiorstwa DZIERŻAWCY, w tym z przeznaczeniem na

realizację przez DZIERŻAWCĘ inwestycji polegającej na wybudowaniu według koncepcji DZIERŻAWCY, stanowiącej załącznik nr (w dalszej części umowy określanej jako „*Inwestycja*”), na co WYDZIERŻAWIAJĄCY niniejszym wyraża zgodę.

2. DZIERŻAWCA jest uprawniony i zobowiązany do realizacji celu zawarcia niniejszej umowy, o którym mowa w ust.1, tj. zrealizowania Inwestycji i prowadzenia działalności gospodarczej na Nieruchomości, wobec czego DZIERŻAWCY przysługuje m.in. prawo do dysponowania Nieruchomością na związane z Inwestycją cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

3. W każdym przypadku DZIERŻAWCA odpowiada wobec WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wprost i w pełnej wysokości za wykonanie niniejszej umowy, zaś związane przez niego w trakcie wykonywania niniejszej umowy stosunki handlowe i prawne z innymi osobami nie mogą w żadnym wypadku pomniejszać uprawnień WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wynikających z niniejszej umowy.

4. WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się, że DZIERŻAWCA będzie jedynym posiadaczem Nieruchomości i będzie miał prawo do wyłącznego korzystania z Nieruchomości poprzez prowadzenie działalności gospodarczej oraz wyłączne prawo do pobierania pożytków z obiektów wybudowanych w ramach Inwestycji.

5. Z zastrzeżeniem obowiązku DZIERŻAWCY do działania w granicach prawa – WYDZIERŻAWIAJĄCY wyraża niniejszym zgodę oraz upoważnia DZIERŻAWCĘ, na warunkach i według uznania DZIERŻAWCY, do dokonania odpowiednich czynności niezbędnych lub uznanych przez DZIERŻAWCĘ za wymagane dla utrzymania, konserwacji lub remontów obiektów budowlanych wybudowanych w ramach Inwestycji w celu utrzymywania ich w stanie zgodnym z prawem, a nadto – z zastrzeżeniem obowiązku DZIERŻAWCY do działania w granicach prawa – WYDZIERŻAWIAJĄCY wraza zgodę i upoważnia DZIERŻAWCĘ do dokonywania w okresie obowiązywania niniejszej umowy, według uznania DZIERŻAWCY, przebudowy, rozbudowy lub wyburzenia obiektów budowlanych wybudowanych w ramach Inwestycji.

6. WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się, że nie będzie podejmował działań uniemożliwiających lub w istotny sposób utrudniających korzystanie z przedmiotu dzierżawy, zgodnie z niniejszą umową w okresie jej obowiązywania lub realizację celu niniejszej umowy.

§ 4

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 30 lat od dnia jej zawarcia, z zastrzeżeniem § 11, § 12 i § 13.

2. Nieruchomość zostanie wydana DZIERŻAWCY w terminie do 14 (czternastu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego opisującego stan Nieruchomości. Termin wydania Nieruchomości zostanie wyznaczony przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na piśmie, z co najmniej czterodniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Strony ustaliły, że wysokość czynszu dzierżawnego przez okres do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie dłużej jednak niż przez okres..... miesiący od daty zawarcia umowy wynosić będzie 50% wylicytowanej stawki czynszu netto czyli zł (słownie:.....). Po upływie terminu określonego w zdaniu poprzedzającym stawka czynszu dzierżawnego netto wynosić będzie.....(słownie:.....). Do stawek czynszu dzierżawnego ustalonego w poprzedzającej części niniejszego przepisu zostanie doliczony należny podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej w dniu spełnienia poszczególnych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu dzierżawnego.

2. Strony ustaliły, że wysokość czynszu dzierżawnego może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość Nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowany czynsz miesięczny ustala się wtedy jako 1/12 z 5% wartości nieruchomości określonych na dzień aktualizacji. Jeżeli wyliczony na dzień aktualizacji czynsz byłby niższy niż ustalony w drodze przetargu, aktualizacji nie dokonuje się. Czynsz dzierżawny określony w ust.1 może podlegać aktualizacji z dniem 1 stycznia roku następnego po sporządzonej aktualizacji. O wysokości nowych stawek czynszu dzierżawnego DZIERŻAWCA zostanie powiadomiony pisemnie najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni przed datą zmiany czynszu dzierżawnego, co nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

3. Określony w ust. 1 i 2 czynsz stanowi należność za korzystanie z Nieruchomości oraz wszelkich budynków i innych zabudowań, które na nich powstaną.

§ 6

1. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do uiszczania czynszu dzierżawnego miesięcznie, z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, w wysokości miesięcznej ustalonego czynszu w § 5. Tak więc w okresie do pozwolenia na użytkowanie nie dłużej jednak niż do..... miesiący od podpisania umowy czynsz dzierżawny wynosił będzie miesięcznie zł, a po upływie tego okresu wynosił będzie miesięcznie zł. Do stawek czynszu dzierżawnego ustalonego w poprzedzającej części niniejszego przepisu zostanie doliczony należny podatek od towarów i usług, według stawki obowiązującej w dniu spełnienia poszczególnych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu dzierżawnego.

2. Za miesiąc..... 2015 r. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do uiszczenia czynszu dzierżawnego w wysokości zł w terminie do dnia..... 2015r.

3. Świadczenie pieniężne z tytułu czynszu dzierżawnego spełnianie będzie w formie bezgotówkowej, przelewem na rachunek Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, wskazany w treści każdorazowej faktury VAT wystawionej przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego w terminie określonym w ust.1 DZIERŻAWCA zobowiązany jest zapłacić bez wezwania odsetki w wysokości ustawowej.

§ 7

1. Poza czynszem dzierżawnym określonym w § 5 niniejszej umowy, DZIERŻAWCA ponosić będzie koszty opłat za usługi komunalne, dostarczanie prądu, gazu, wody, korzystanie z kanalizacji oraz opłacać podatki i inne opłaty o charakterze publicznoprawnym związane z posiadaniem i używaniem Nieruchomości, wynikające z przepisów prawa. Koszty te ponoszone będą przez DZIERŻAWCĘ na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy DZIERŻAWCĄ, a podmiotami świadczącymi usługi danego rodzaju lub ponoszone przez DZIERŻAWCĘ zgodnie z przepisami prawa.

2. Poza czynszem dzierżawnym określonym w § 5 niniejszej umowy i opłatami ustalonymi w ust.1 powyżej, DZIERŻAWCA ponosić będzie także wszelkie koszty związane z prowadzoną przez przedsiębiorstwo DZIERŻAWCY działalnością.

3. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i bieżącą eksploatacją Nieruchomości nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego lub innych zobowiązań DZIERŻAWCY wobec WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§ 8.

W celu realizacji umowy DZIERŻAWCA zobowiązuje się do:

a) zagospodarowania na własny koszt i użytkowania Nieruchomości zgodnie z postanowieniami i ograniczeniami wynikającymi z niniejszej umowy lub z decyzji o pozwoleniu na budowę lub z przepisów prawa, zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu, stanowiącą załącznik nr do niniejszej umowy.

b) zrealizowania Inwestycji w terminie do miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy;

c) uzyskania niezbędnych dokumentów przewidzianych prawem przed rozpoczęciem robót budowlanych, a w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia wykonywania robót budowlanych na prowadzenie których nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;

d) wykorzystywania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, określonym w § 3 umowy;

e) utrzymywania Nieruchomości w należyтым porządku, czystości i stanie zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach prawa;

f) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci przebiegających przez Nieruchomość w zakresie niezbędnym dla przeprowadzenia napraw lub modernizacji istniejących już sieci, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem o terminie planowanych prac i ich zakresie; zastrzeżenie to nie dotyczy krótkotrwałych, nieuciążliwych dla Dzierżawcy prac w celu usunięcia nagłych awarii;

g) dokonywania wymaganych przepisami prawa przeglądów wzniesionych przez DZIERŻAWCĘ obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości;

h) utrzymania, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych wybudowanych w ramach Inwestycji, na własny koszt, w celu utrzymywania ich w stanie zgodnym z prawem,

i) w razie przekroczenia granic Nieruchomości obiektami budowlanymi, wnoszonymi w trakcie realizacji Inwestycji i kierowania z tego tytułu przez właściciela lub posiadacza gruntu sąsiedniego roszczeń do Wyzierżawiającego, których zasadność potwierdzona została prawomocnym wyrokiem sądu, Dzierżawca zobowiązuje się do przywrócenia stanu zgodnego z granicami Nieruchomości w terminie 6 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę (rozbiórkę) i wyrównania szkód, jakie Wyzierżawiający poniósł w związku z tymi roszczeniami, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu DZIERŻAWCY do przywrócenia stanu zgodnego z granicami Nieruchomości;

§ 9

WYDZIERŻAWIAJĄCY zobowiązuje się do ustanowienia na Nieruchomości opisanej w § 1 odpłatnych i czasowych (na czas nie krótszy niż do końca okresu, na jaki zawarta została niniejsza umowa) służebności potrzebnych do doprowadzenia i korzystania z mediów niezbędnych dla korzystania przez DZIERŻAWCĘ z Nieruchomości, na zasadach obowiązujących w Gminie Miasto Szczecin, według przebiegu służebności uzgodnionej z DZIERŻAWCĄ, a DZIERŻAWCA wyraża na to zgodę. Jeżeli ustanowienie służebności naruszać będzie prawa osób trzecich, WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie zobowiązany do ustanowienia służebności pod warunkiem, że osoby te wyrażą zgodę.

§ 10

- 1.** Przeniesienie na osobę trzecią jakichkolwiek praw lub obowiązków DZIERŻAWCY wynikających z treści niniejszej Umowy (w tym poddzierżawienie lub oddanie do bezpłatnego używania Nieruchomości) wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO pod rygorem nieważności.
- 2.** DZIERŻAWCA bez pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO nie ma prawa umieszczania w granicach Nieruchomości, ani na terenie przyległym do niej, nośników reklamowych lub reklam innych niż określone w ust. 3.
- 3.** DZIERŻAWCA uprawniony jest do umieszczania w granicach Nieruchomości reklam lub tablic informacyjnych dotyczących przedsiębiorstwa DZIERŻAWCY lub dotyczących osób trzecich mających siedzibę lub prowadzących za zgodą DZIERŻAWCY działalność gospodarczą w granicach Nieruchomości, pod warunkiem zgodności takich tablic informacyjnych lub reklam z prawem, w tym z planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 11

1. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie na podstawie porozumienia Stron.
2. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

WYDZIERŻAWIAJĄCEMU przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy DZIERŻAWCA:

- a) używa Nieruchomości sprzecznie z zawartą Umową lub umówionym przeznaczeniem określonym w § 3 i mimo pisemnego upomnienia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i wyznaczenia dodatkowego dwumiesięcznego terminu doprowadzenia do zgodności z Umową nie zaprzestanie używania Nieruchomości w taki sposób;
- b) nie wykona lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 8 lit.,a)", § 8 lit.,b)", § 8 lit.,d)", § 8 lit.,f)", § 8 ust. lit.,g)" umowy i mimo pisemnego upomnienia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i wyznaczenia dodatkowego dwumiesięcznego terminu na naprawienie odpowiedniego uchybienia, nie usunie uchybienia wskazanego w treści upomnienia – chyba, że nie wykonanie zobowiązań opisanych powyżej będzie następstwem okoliczności, za które DZIERŻAWCA nie ponosi winy;
- c) opóźni się z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres dwóch kolejnych miesięcy i pomimo pisemnego wezwania do zapłaty przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i wyznaczenia dodatkowego trzymiesięcznego terminu zapłaty, nie ureguluje zaległości;
- d) przeniesie na osobę trzecią jakiegokolwiek prawa lub obowiązki wynikające z treści niniejszej Umowy, w tym poddzierżawi przedmiot dzierżawy w całości lub w części albo odda go do bezpłatnego używania w całości lub w części naruszając postanowienia §10 i mimo pisemnego upomnienia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i wyznaczenia dodatkowego jednomiesięcznego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha lub nie naprawi tego naruszenia;

§ 13

DZIERŻAWCY przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:

- a) jeśli ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwią korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnego z celem określonym w § 3 umowy.
- b) utraty przez Nieruchomość cech lub właściwości pozwalających na jej gospodarcze wykorzystywanie lub niezbędnych dla wykonania celu niniejszej umowy

§ 14

W przypadku rozwiązania umowy na podstawie § 12, DZIERŻAWCA zrzeka się jakichkolwiek roszczeń finansowych (odszkodowawczych) związanych z niniejszą umową, w tym roszczeń z tytułu ulepszeń Nieruchomości.

§ 15

1. W przypadku nie wykonania przez DZIERŻAWCĘ obowiązków określonych w § 8 lit. „b)” niniejszej Umowy, lub w przypadku przekroczenia przez DZIERŻAWCĘ granic Nieruchomości obiektami budowlanymi, wznoszonymi w trakcie realizacji Inwestycji i ich nie usunięcia w terminie 6 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy lub nie przywrócenia stanu zgodnego z granicami Nieruchomości, zgodnie z § 8 lit „i”), DZIERŻAWCA zapłaci WYDZIERŻAWIAJĄCEMU karę umowną w wysokości 300.000,00 złotych (trzysta tysięcy złotych).

2. W przypadku nie wykonania przez DZIERŻAWCĘ obowiązków określonych w § 8 lit. „e)”, § 8 lit. „f)”, § 8 lit. „g)”) niniejszej Umowy, DZIERŻAWCA zapłaci WYDZIERŻAWIAJĄCEMU karę umowną w wysokości 5.000,00 złotych (pięć tysięcy) złotych za każdy stwierdzony przypadek.

3. W przypadku powstania szkody przewyższającej wysokość kar umownych WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 16

1. DZIERŻAWCA oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał analizy rynku, a w szczególności ocenił atrakcyjność prowadzonej działalności oraz możliwość osiągnięcia przychodów odpowiednich do pokrycia kosztów prowadzonej działalności, w tym kosztów związanych z realizacją niniejszej umowy.

2. WYDZIERŻAWIAJĄCY oświadcza, że nie podejmuje wobec DZIERŻAWCY żadnych zobowiązań, co do uzyskiwanych zysków z prowadzonej działalności. W związku z tym WYDZIERŻAWIAJĄCY nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty albo mniejsze od przewidywanych zyski DZIERŻAWCY, uzyskiwane z działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy.

§ 17

17. Po zakończeniu dzierżawy (niezależnie od formy zakończenia) DZIERŻAWCA jest zobowiązany opuścić i uprzątnąć na własny koszt Nieruchomość i wydać ją WYDZIERŻAWIAJĄCEMU na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy, wolną od osób stanowiących personel DZIERŻAWCY lub osób korzystających z Nieruchomości za zgodą DZIERŻAWCY i rzeczy reprezentujących prawa DZIERŻAWCY lub osób korzystających z Nieruchomości za zgodą DZIERŻAWCY, w terminie do dziewięciu miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

18. W przypadku rozwiązania umowy, za wyjątkiem rozwiązania z przyczyn określonych w treści § 12, lub wygaśnięcia umowy, WYDZIERŻAWIAJĄCY, według swego uznania, może albo zatrzymać ulepszenia (w tym budynki i budowle) dokonane na

Nieruchomości przez DZIERŻAWCĘ za zapłatą rynkowej wartości tych ulepszeń na dzień zwrotu Nieruchomości albo żądać przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony oświadczają, że WYDZIERŻAWIAJĄCY jest uprawniony także do zatrzymania części ulepszeń DZIERŻAWCY, a w pozostałym zakresie żądania od DZIERŻAWCY przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego lub innego stanu uzgodnionego pomiędzy Stronami na piśmie.

19. W przypadku rozwiązania umowy na podstawie § 12, WYDZIERŻAWIAJĄCY, według swego uznania, może albo zatrzymać ulepszenia (w tym budynki i budowle) dokonane na Nieruchomości przez DZIERŻAWCĘ bez zwrotu DZIERŻAWCY wartości tych ulepszeń albo żądać przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony oświadczają, że WYDZIERŻAWIAJĄCY jest uprawniony także do zatrzymania części ulepszeń DZIERŻAWCY, a w pozostałym zakresie żądania od DZIERŻAWCY przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego lub innego stanu uzgodnionego pomiędzy Stronami na piśmie.

20. W wypadku rozwiązania Umowy z przyczyn wskazanych w § 12 lub § 13, żadna ze Stron nie będzie uprawniona do żądania od drugiej Strony z tytułu tego zdarzenia odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.

21. Za stan poprzedni Nieruchomości Strony będą uważały stan opisany w treści protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 4 ust. 2 z uwzględnieniem normalnego zużycia i prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy.

22. Jeżeli po zakończeniu umowy za zgodą WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na przedmiocie dzierżawy będą miały pozostać wzniesione na nim budynki i budowle wraz z wydaniem Nieruchomości oraz wzniesionych na jego terenie budynków i budowli DZIERŻAWCA przekaże WYDZIERŻAWIAJĄCEMU dokumentację budowlano-techniczną takich obiektów, do uzyskania której DZIERŻAWCA był zobowiązany przepisami prawa w czasie obowiązywania niniejszej umowy.

23. W okresie od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy do upływu terminu wskazanego w § 17 ust.1, DZIERŻAWCA zobowiązany będzie płacić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU za każdy miesiąc korzystania z Nieruchomości przez DZIERŻAWCĘ odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości równej wysokości czynszu dzierżawnego z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania Umowy (wraz z podatkiem od towarów i usług).

24. W przypadku gdy w terminie wskazanym w ust. 1, DZIERŻAWCA nie wydał Nieruchomości i nadal ją zajmuje, będzie zobowiązany zapłacić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU za każdy miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości dwukrotnej stawki czynszu dzierżawnego z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania Umowy (wraz z podatkiem od towarów i

usług). Powyższe postanowienie (zdanie pierwsze) nie będzie miało zastosowania jeżeli uchybienie terminowi z ust. 1 nastąpiło z przyczyn niezawinionych przez DZIERŻAWCĘ, w tym z powodu zwłoki organu w zakresie wydania pozwolenia na rozbiórkę lub z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie czynności rozbiórkowych w terminie wskazanym w ust. 1, chyba że DZIERŻAWCA nadal będzie korzystał z Nieruchomości.

25. W przypadku poniesienia przez Wyzierżawiającego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 8, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 18

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy, Pan....., oświadcza, że odnośnie wykonania przez określonych niniejszą umową obowiązków zapłaty Gminie Miasto Szczecin maksymalnie kwoty **1 000000 zł (jeden milion złotych 00/100)** poddaje się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. zastrzegając, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty jest niewykonanie któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z § 5, § 6, § 15, § 17 ust. 6 i § 17 ust. 7 umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, przy czym WYDZIERŻAWIAJĄCY może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia.....

2. Pan....., oświadcza, że poddaje się egzekucji zgodnie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania Gminie Miasto Szczecin Nieruchomości przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron lub rozwiązanie niniejszej Umowy przez Strony na mocy porozumienia lub wygaśnięcie niniejszej Umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania przez DZIERŻAWCĘ pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania Nieruchomości.

§ 19

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo według siedziby WYDZIERŻAWIAJĄCEGO, według prawa polskiego.

§ 20

1. Strony postanawiają, że w przypadku jakichkolwiek wątpliwości poszczególne postanowienia niniejszej umowy będą interpretowane w taki sposób, aby były zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa pozostającymi w mocy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W przypadku, jeśli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazałoby się nieważne lub nieskuteczne lub niekompletne, albo też – z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek sądu, bądź

organu administracji publicznej – zostałyby uznane za nieważne lub nieskuteczne lub niekompletne, wszelkie pozostałe postanowienia niniejszej umowy pozostaną dla Stron wiążące, a zdarzenie takie pozostanie bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej umowy. W przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym, Strony zobowiązują się do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy o postanowienia ważne i w pełni skuteczne w świetle prawa lub odpowiedniego orzeczenia lub wymagane dla kompletności postanowień niniejszej umowy, które w sposób możliwie najbliższy oddawać będą zamierzony przez Strony w dacie zawarcia niniejszej umowy cel tej umowy.

2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.

3. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu i będzie interpretowana zgodnie z tym prawem.

§ 21

1. Dla potrzeb wykonywania niniejszej umowy, wszelkie zawiadomienia lub doręczenia pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uważane za doręczone, jeżeli zostały doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za pokwitowaniem odbioru na adres wskazany w ust.3 niniejszego paragrafu.

2. Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie drugiej Strony o zmianie adresu dla doręczeń. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym stanie się skuteczne wobec drugiej Strony w dniu następnym po dniu doręczenia odpowiedniej informacji tej Stronie. W wypadku braku odpowiedniego zawiadomienia, dla potrzeb wykonywania niniejszej umowy, korespondencja doręczona na poprzedni adres Strony będzie uznawana za właściwie doręczoną. Zmiana jakichkolwiek danych wskazanych w treści niniejszego ustępu nie stanowi zmiany umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu.

3. Dla celów niniejszej umowy Strony postanawiają, że wszelkie doręczenia powinny być dokonywane na następujące adresy:

- a) Wydzierżawia ul. Mariacka nr 25, 70-546
 jący: Szczecin
- b) Dzierżawca:

§ 22

Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem umowy i opłatę sądową ponosi DZIERŻAWCA.

§ 23

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

2. Załączniki od 1 (jeden) do (.....), zgodne z poniższym wykazem, stanowią, integralną część niniejszej umowy:

Załącznik nr 1 –

Załącznik nr 2 –

Załącznik nr 3-

Załącznik nr 4 –

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: