

366/2A/2018

UMOWA DZIERŻAWY
zawarta w dniu 21.05.2018 r.

pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin - Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji z siedzibą w Szczecinie przy ul. Wł. Szafera 7, 71-245 Szczecin, którą reprezentuje; Wojciech Olbryś - Dyrektor zwaną w dalszej części Umowy „Wydierżawiającym”,

a

Konsorcjum podmiotów:

Fundacja „Szczecińska Akademia Tenisowa” z siedzibą w Szczecinie, al. Wojska Polskiego 127, 70-490 wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, pod numerem KRS: 0000707602, numer NIP: 8522638094; numer REGON: 368937871.

Szczecińskim Klubem Tenisowym z siedzibą w Szczecinie, przy Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000058577, numer NIP: 852-11-45-484; numer REGON: 810041905.

Stowarzyszeniem Akademia Tenisowa PROMASTERS z siedzibą w Szczecinie, przy Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin, wpisanym pod numerem KRS: 0000445903 do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer NIP: 8522600683, numer REGON: 321318601.

Fundacja „Sport Club” z siedzibą w Szczecinie, przy Waleriana Łukasińskiego nr 114, 71-215 Szczecin, wpisana do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, pod numerem KRS: 0000705227, numer NIP: 8522637350; numer REGON: 368811673.

w imieniu, których działa

lider konsorcjum

Fundacja „Szczecińska Akademia Tenisowa”

reprezentowana przez:

1. *Siergiej Sobolew - Przewodniczący Zarządu*
2. *Mariusz Kozłowski - Przewodniczący Zarządu*
3.
4.

zwaną w dalszej części Umowy „Dzierżawcą”

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 60/1 obręb 2140 Szczecin – Pogodno o powierzchni 24.759m², położonej przy Alei Wojska Polskiego 127, dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW po numerem nr znajdującej się w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie (MOSRIR), dalej jako Nieruchomość lub Przedmiot dzierżawy, szczegółowy opis nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy wraz z załącznikiem graficznym.

2. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę z prawem do używania i pobierania pożytków Nieruchomość opisaną w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z wyposażeniem, w celu całorocznego prowadzenia kortów do tenisa ziemnego, a Dzierżawca nieruchomość tę, na wymieniony cel w dzierżawę przyjmując. Zestawienie wyposażenia obiektów stanowiących Przedmiot dzierżawy wraz z jego szczegółowym opisem stanowi Załącznik nr 2 „Stan składników majątku –środki trwałe” oraz załącznik nr 2a „Stan składników majątku - Pozostałe środki trwałe” do niniejszej umowy. Dzierżawca przejmie wyposażenie w stanie istniejącym. Dzierżawcy nie będą przysługiwały wobec Wyzierżawiającego żadne roszczenia z tytułu wad fizycznych oraz zużycia przedmiotowego wyposażenia.
3. Wyzierżawiający wskazuje, iż na Przedmiocie dzierżawy pozostanie kontener stanowiący jego własność, o powierzchni zabudowy 42 m² zaznaczony na załączniku graficznym kolorem zielonym, nie podlegający wydzierżawieniu. Kontener będzie wykorzystywany przez Wyzierżawiającego, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany będzie umożliwić Wyzierżawiającemu swobodny dostęp do wskazanego kontenera.
4. Wyzierżawiający wskazuje, iż na Przedmiocie dzierżawy pozostaną trzy nośniki reklamowe znajdujące się na ogrodzeniu od strony Al. Wojska Polskiego 127, każdy o powierzchni 2,5/5,30, które będą do dyspozycji Dzierżawcy. Przy czym zagospodarowanie ich przez Dzierżawcę (zamieszczenie treści reklamy) musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego i prawa miejscowego (uzyskanie stosowych zezwoleń itd.).
5. Wyzierżawiający wskazuje, iż na Przedmiocie dzierżawy pozostanie monitoring nie podlegający wydzierżawieniu, który będzie wykorzystywany przez Wyzierżawiającego. Dzierżawca będzie miał możliwość odbioru sygnału z monitoringu.
6. Dzierżawca przyjmuje okoliczności, o których mowa w ust. 3, 4 i 5 do wiadomości i oświadcza że nie będzie z tego tytułu wysuwał wobec Wyzierżawiającego jakichkolwiek roszczeń finansowych.
7. Wyzierżawiający wskazuje, iż na Przedmiocie dzierżawy znajduje się studnia głębinowa. Korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotowej studni głębinowej wymaga zawarcia przez strony odrębnego porozumienia określającego zasady i warunki korzystania ze studni.
8. Wyzierżawiający oświadcza że w dziale III księgi wieczystej nr wpisane są
następujące ograniczone prawa rzeczowe:
 - 1) na rzecz Enea operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu- służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z części nieruchomości zajętej pod istniejącą stację transformatorową 15/0,4 KV typu MRW-BPP20/2X630-4 o pow. 36 m², oznaczonej na załączniku do Aktu Notarialnego Repertorium A nr 142/16 z dnia 27 stycznia 2016r. kolorem zielonym - zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na niej urządzeń energetycznych, umożliwiającym w szczególności eksploatację, przebudowę i rozbudowę obiektu, dokonywanie kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji, usuwanie awarii, wymianę infrastruktury i przyłączenie nowych odbiorców oraz prawie wstępu na obciążony grunt w celu przeprowadzenia przedmiotowych prac, prawie przechodu i przejazdu celem dostępu do stacji transformatorowej, pasem gruntu o pow. 77 m² oznaczonym na załączniku do ww. Aktu kolorem pomarańczowym, zapewniającym właściwą obsługę i dostęp do stacji transformatorowej, prawie do eksploatacji infrastruktury zlokalizowanej na części nieruchomości zajętej pod istniejące linie kablowe 15 KV I 0,4 KV (pas o długości 82 m i szerokości 0,5 m TJ. 41 m²) oznaczonej na załączniku do ww. Aktu kolorem żółtym, dokonywania jej kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji usuwania awarii, wymiany przyłączania nowych odbiorców oraz na prawie wstępu na obciążony grunt w celu przeprowadzenia przedmiotowych prac,

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

- 2) na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie – odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz uprawnionej Spółki i jej następców prawnych, której treścią jest prawo do korzystania z pasa gruntu o szerokości 1m wzdłuż urządzeń wodno- kanalizacyjnych , których przebieg obrazuje załącznik mapowy nr 1 do umowy, w celu wymiany urządzeń wodnokanalizacyjnych a także na prawie wstępu w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, rozbudowy tych urządzeń i przyłączenia kolejnych urządzeń wodno - kanalizacyjnych. Zakres terenowy służebności obejmuje część nieruchomości o powierzchni 18 m² na której zlokalizowana jest sieć wodociągowa i kanalizacyjna wraz z pasem technicznym, oznaczone kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik do Aktu.
9. W całym okresie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zachować funkcję sportowo - rekreacyjną Nieruchomości – całoroczne prowadzenie kortów tenisowych. Niedopuszczalna jest jakakolwiek zmiana przeznaczenia Nieruchomości w tym hali tenisowej. Wydzierżawiający dopuszcza na Przedmiocie dzierżawy działalność gastronomiczną jako towarzyszącą, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 2.

1. Dzierżawca oświadcza, że stan i granice nieruchomości stanowiącej Przedmiot dzierżawy opisanej w § 1 podlegającej wydzierżawieniu są mu znane i zrzeka się w stosunku do Wydzierżawiającego jakichkolwiek roszczeń z tytułu wad fizycznych Nieruchomości istniejących w dniu podpisania umowy, możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej staranności.
2. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy dzierżawy, po przedłożeniu przez Dzierżawcę aktów notarialnych, o których mowa w §16 oraz po wniesieniu przez Dzierżawcę kaucji, o której mowa w §17 niniejszej Umowy.
3. Z czynności wydania strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy obrazujący stan techniczny Przedmiotu dzierżawy oraz jego wyposażania. Protokół ten będzie stanowił Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Wydzierżawiający może odmówić wydania Przedmiotu Dzierżawy i odstąpić od Umowy, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - 1) nie dostarczy Wydzierżawiającemu w terminie o którym mowa w §16 ust. 4 aktów notarialnych, opisanych w §16 ust. 1, 2 i 3 niniejszej Umowy
 - 2) nie wniesie w terminie, o którym mowa w § 17 niniejszej Umowy kaucji, o której mowa w ww. zapisie.
5. Odstąpienie od umowy, z przyczyn wskazanych w ust. 4 nastąpi w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie.
6. W przypadku odstąpienia przez Wydzierżawiającego od umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 4, Wydzierżawiający będzie uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych).
7. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych zastrzeżonych w ust. 6.

§ 3.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony trzy lata, od dnia **21 maja 2018r.** do dnia **21 maja 2021r.**, z zastrzeżeniem §10 i §11 niniejszej umowy.

§ 4.

1. Dzierżawca jest uprawniony i zobowiązany do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem, o którym mowa w §1 ust. 2 i 9 we własnym imieniu i na własny rachunek.
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 na sześć miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy.

§ 5.

1. Strony ustalają że wysokość czynszu dzierżawnego zgodnie ze złożoną przez Dzierżawcę ofertą wynosić będzie **12.560,00** (słownie: dwanaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych) netto miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry w nieprzekraczalnym terminie do 21 dnia każdego miesiąca.
3. Do miesięcznej wysokości czynszu dzierżawnego Wydierżawiający będzie doliczał podatek od towarów i usług VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów w dniu wystawiania faktury.
4. Wystawiane faktury zawierać będą następujące dane:
Sprzedawca:
Gmina Miasto Szczecin
pl. Armii Krajowej 1,
70-456 Szczecin
NIP: 851-030-94-10
Wystawca:
Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji
ul. Władysława Szafera 7,
71-245 Szczecin
5. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego w terminie określonym w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Wysokość czynszu ulegać będzie corocznie podwyższeniu z dniem 01 stycznia każdego roku kalendarzowego, począwszy od 2019 r., w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie trzech pierwszych kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki, w stosunku analogicznego okresu roku ubiegłego lub o sumę tych wskaźników, jeśli w kolejnych po sobie latach opłaty nie zostały zwaloryzowane. Podstawę ustalenia wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych stanowi komunikat prezesa GUS ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.
7. W przypadku poddzierżawy lub podnajmu całości lub części Przedmiotu dzierżawy, oddania go do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie wysokość czynszu dzierżawnego, z uwzględnieniem jego zmian zgodnie z treścią ust. 6 ulegnie podwyższeniu o 25% w stopniu proporcjonalnym do powierzchni podnajętej, poddzierżawionej lub oddanej do używania bądź korzystania.
8. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, z przyczyn wskazanych w ust. 6 Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej na 14 dni przed zmianą wysokości czynszu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W takim wypadku Dzierżawca uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia. Przy czym z uprawnienia tego Dzierżawca będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty doręczenia mu informacji o zmianie wysokości czynszu.

9. Obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego oraz pozostałych opłat określonych umową istnieje od dnia jej zawarcia.
10. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Dzierżawcę wszelkie dokonywane przez niego wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymaganej faktury związanej z niniejszą Umową, bez względu na wskazaną należność.

§ 6.

1. Poza czynszem dzierżawnym określonym w § 5 niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z funkcjonowaniem oraz z ubezpieczeniem Przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem opłat, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, wywóz odpadów komunalnych oraz dostawę ciepła uiszczane będą przez Dzierżawcę na rzecz Wydzierżawiającego, będącego stroną umów zawartych z dostawcami wymienionych mediów, na podstawie refaktur wystawianych przez Wydzierżawiającego na Dzierżawcę, w terminie 7 dni od daty otrzymania refaktury, z uwzględnieniem postanowień §18 ust. 3 niniejszej umowy.
3. Podatek od nieruchomości oraz opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu, w całym okresie obowiązywania umowy będzie uiszczał MOSRiR na zasadach i w wysokości wynikających z obowiązujących przepisów prawa, z zastrzeżeniem postanowień ust.4 niniejszego paragrafu.
4. W zakresie posadowionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy obiektów budowlanych, niezwiązanych trwale z gruntem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 z późniejszymi zmianami) obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości będzie ciążył na Dzierżawcy. Dzierżawca, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U.2017 r., poz.1785 z późniejszymi zmianami) zobowiązany będzie zgłosić obowiązek podatkowy do Urzędu Miasta w Szczecinie Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.
5. Wydzierżawiający nie przyjmuje odpowiedzialności za przeszkody w dostawie świadczeń wymienionych w ust. 1, które wystąpią z przyczyn od niego niezależnych.

§ 7.

1. W celu realizacji umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami i ograniczeniami wynikającymi z niniejszej Umowy,
 - 2) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego funkcją sportowo-rekreacyjną (prowadzenie kortów do tenisa ziemnego), w sposób gwarantujący zachowanie jego substancji w stanie nie pogorszonym – zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zgodnie z zasadami eksploatacji hali tenisowej, określonymi w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy,
 - 3) dokonywania niezbędnych wymaganych przepisami prawa przeglądów obiektów i budowli, utrzymania, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych stanowiących Przedmiot dzierżawy na własny koszt, w celu utrzymywania ich w stanie zgodnym z prawem oraz prowadzenia książki obiektu budowlanego i dokonywania odpowiednich wpisów kontroli okresowych stanu technicznego obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2017r., poz. 1332 ze zm.), a także przekazywania Wydzierżawiającemu kopii dokumentów potwierdzających fakt przeprowadzenia ww. przeglądów, w terminie 14 dni od daty ich przeprowadzenia,
 - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno - epidemiologicznych,







- 5) uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego na poczynienie jakichkolwiek prac związanych z modernizacją, remontem oraz rozbudową obiektów stanowiących przedmiot dzierżawy, z uwzględnieniem postanowień pkt. 11 niniejszego ustępu oraz §12 niniejszej Umowy,
 - 6) utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, czystości i stanie zgodnym z zasadami określonymi w odrębnych przepisach, w tym drzew i krzewów, znajdujących się na Przedmiocie dzierżawy w chwili wydania Przedmiotu dzierżawy oraz nasadzonych przez Wydierżawiającego w okresie trwania umowy, zaś w przypadku ich zniszczenia Dzierżawca zobowiązuje się do nasadzenia wtórnego oraz kompensacyjnego,
 - 7) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci przebiegających przez Przedmiot dzierżawy,
 - 8) zapewnienia Wydierżawiającemu możliwości przeprowadzenia kontroli doraźnej w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, a także kontroli okresowej w zakresie:
 - a) przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień pkt. 3 niniejszego paragrafu oraz instrukcji eksploatacji hali tenisowej, stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej Umowy,
 - b) udostępnienia nieodpłatnie kortogodzin na hali tenisowej dla Polskiego Związku Tenisowego, zgodnie z harmonogramem, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt. 1 niniejszej Umowy,
 - c) przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt. 3, 4 niniejszej Umowy,
 - 9) umieszczenie jakichkolwiek nośników reklamowych na nieruchomości, budynkach i budowlach stanowiących Przedmiot dzierżawy, z uwzględnieniem postanowień, o których mowa w §1 ust. 4 Umowy, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz zawarcia przez strony odrębnego pisemnego porozumienia określającego zasady i warunki umieszczenia nośników reklamowych,
 - 10) niezwłocznego informowania Wydierżawiającego (nie później niż w ciągu 2 dni) o ujawnionych na hali tenisowej wadach bądź usterkach, celem umożliwienia Wydierżawiającemu skorzystania z uprawnień wynikających z przysługującej mu gwarancji. Odpis zgłoszenia przez Wydierżawiającego wady bądź usterki zostanie doręczony Dzierżawcy w terminie niezwłocznym od jej zgłoszenia, nie dłuższym niż 5 dni,
 - 11) zważywszy na ciążące na stronach obowiązki podatkowe, Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo poinformować na piśmie Wydierżawiającego, o planowanym posadowieniu bądź demontażu hal namiotowych, co najmniej na siedem dni naprzód przed rozpoczęciem planowanych prac. Montaż oraz demontaż hal namiotowych ma być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.).
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 2 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych), za każdy stwierdzony przypadek naruszenia, w terminie 20 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
 3. Dodatkowo jeżeli w na skutek naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 2 niniejszej umowy, Minister Sportu i Turystyki nałoży na Wydierżawiającego karę umowną z tytułu naruszenia postanowień umowy, o której mowa w § 8 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć poniesioną bądź konieczną do poniesienia przez Wydierżawiającego szkodę w pełnej wysokości. Zapłata nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do

zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.

4. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 3-11 niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), za każdy stwierdzony przypadek naruszenia, w terminie 20 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
5. O zamiarze przeprowadzenia kontroli, okresowej, o której mowa w ust. 1 pkt 8 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie lub drogą mailową z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Kontrola zostanie przeprowadzona co najmniej dwa razy w roku w miesiącach marzec i sierpień z udziałem przedstawicieli obu stron, przy czym niestawiennictwo Dzierżawcy nie będzie stanowiło przeszkody do jej przeprowadzenia. Z czynności przebiegu kontroli strony spiszą protokół określający stwierdzone w jej toku nieprawidłowości oraz termin ich usunięcia.
6. Z czynności przebiegu kontroli doraźnej Wydierżawiający spíše protokół określający stwierdzone w jej toku nieprawidłowości.
7. W przypadku nie usunięcia przez Dzierżawcę, w wyznaczonym mu terminie, stwierdzonych podczas kontroli okresowej lub kontroli doraźnej nieprawidłowości Wydierżawiający uprawniony będzie do ich usunięcia we własnym zakresie, na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydierżawiającemu poniesionych przez niego kosztów usunięcia przedmiotowych nieprawidłowości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Brak zapłaty we wskazanym terminie, uprawniał będzie Wydierżawiającego do potrącenia należnej mu kwoty z kaucji, o której mowa w § 17 niniejszej Umowy.

§ 8.

1. Ze względu na zawartą przez Wydierżawiającego ze Skarbem Państwa – Ministrem Sportu i Turystyki umowę nr 2015/0136/0338/SubA/DIS/TENIS o dofinansowanie ze środków funduszu rozwoju kultury fizycznej zadania inwestycyjnego w ramach programu budowy hal tenisowych – edycja 2015 oraz ciążące na Wydierżawiającym obowiązki, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) udostępnić nieodpłatnie, w każdym roku trwania umowy dzierżawy po 3.000 kortogodzin dla Polskiego Związku Tenisowego na hali tenisowej wraz zapleczem socjalnym, zgodnie z przekazanym Dzierżawcy przez Wydierżawiającego harmonogramem. Harmonogram na 2018 r. stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy. Harmonogram na 2019 rok zostanie Dzierżawy przekazany do 20 października 2018 r., zaś na 2020 rok, do 20 października 2019 r. Przy czym Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany harmonogramu z jednomiesięcznym wyprzedzeniem. Przekazywane i zmieniane zgodnie z powyższymi zapisami harmonogramy nie stanowią zmiany niniejszej umowy.
 - 2) umożliwić osobom upoważnionym przez Ministra Sportu i Turystyki oraz Wydierżawiającemu przeprowadzenie kontroli Przedmiotu dzierżawy, w zakresie określonym ww. umowie nr 2015/0136/0338/SubA/DIS/TENIS. Wyciąg postanowień powołanej umowy dotyczących sposobu i zakresu kontroli stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy,
 - 3) wynajmować na potrzeby dydaktyczno - szkoleniowe dla uczniowskich klubów sportowych, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o sporcie (t.j. Dz.U.2017 r., poz. 1463 ze zm.) z terenu Gminy Miasto Szczecin, co najmniej jeden kort na hali tenisowej, według stawek wynikających z Zarządzenia Nr 430/17 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 03 października 2017 r. w sprawie cennika korzystania z miejskich obiektów sportowych z

maksymalnym rabatem 90%, przy czym wysokość przedmiotowego rabatu ustalana będzie przez Prezydenta na wniosek zainteresowanych klubów sportowych. Minimalny czas wynajmu kortu określony jest na godziny od 8-9 od poniedziałku do niedzieli, w każdym roku trwania umowy. W przypadku zmiany ww. Zarządzenia w trakcie trwania niniejszej Umowy obowiązywać będą nowe stawki, wynikające ze zmienionego bądź nowego Zarządzenia. O wysokości nowych stawek Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie. Dzierżawca zobowiązany będzie stosować nowe stawki począwszy od następnego miesiąca po miesiącu w którym otrzyma informacje o nowej ich wysokości. Zarządzenie Prezydenta Miasta Szczecin, o którym mowa w zdaniu pierwszym stanowi załącznik nr 8 od niniejszej Umowy,

- 4) wynajmować na potrzeby dydaktyczno - szkoleniowe dla Klubów należących do Polskiego Związku Tenisowego z terenu Gminy Miasta Szczecin, pięć z dzierżawionych kortów tenisowych o nr 3, 4, 5, 7 oraz kort centralny, według stawek wnikających z Zarządzenia Nr 430/17 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 03 października 2017 r. w sprawie cennika korzystania z miejskich obiektów sportowych z maksymalnym rabatem 90%, przy czym wysokość przedmiotowego rabatu ustalana będzie przez Prezydenta na wniosek zainteresowanych klubów.

Minimalny czas wynajmu ww. kortów określony jest na godziny od 13-18 od poniedziałku do niedziel, w każdym roku trwania umowy. W przypadku zmiany ww. Zarządzenia w trakcie trwania niniejszej Umowy obowiązywać będą nowe stawki, wynikające ze zmienionego bądź nowego Zarządzenia. O wysokości nowych stawek Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie. Dzierżawca zobowiązany będzie stosować nowe stawki począwszy od następnego miesiąca po miesiącu w którym otrzyma informacje o nowej ich wysokości. Zarządzenie Prezydenta Miasta Szczecin, o którym mowa w zdaniu pierwszym stanowi załącznik nr 8 od niniejszej Umowy.

- 5) składać do końca stycznia każdego roku sprawozdanie za rok poprzedni w zakresie ilości udostępnionych nieodpłatnie dla Polskiego Związku Tenisowego kortogodzin na hali tenisowej zgodnie z postanowieniami pkt. 1 niniejszego ustępu, a także w zakresie ilości kortogodzin wynajętych dla uczniowskich klubów sportowych, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o sporcie (t.j. Dz.U.2017 r., poz. 1463 ze zm.) z terenu Gminy Miasto Szczecin oraz dla Klubów należących do Polskiego Związku Tenisowego z terenu Gminy Miasta Szczecin na warunkach określonych pkt. 3 i 4 niniejszego ustępu.
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zobowiązuje się on do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdy stwierdzony przypadek wskazanego naruszenia, w terminie 20 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
 3. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 2-5 niniejszej umowy zobowiązuje się on do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 1.500,00 zł (słownie: tysiąc pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek wskazanego naruszenia, w terminie 20 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
 4. Dodatkowo jeżeli na skutek naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 i 5 niniejszej umowy, Minister Sportu i Turystyki nałoży na Wydierżawiającego karę umowną z tytułu naruszenia postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć poniesioną bądź konieczną do poniesienia przez Wydierżawiającego szkodę, w pełnej

wysokości. Zapłata nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.

§ 9.

1. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie dla Wydierżawiającego bądź podmiotu przez niego wskazanego, w każdym roku trwania umowy dzierżawy, cały Przedmiot dzierżawy na okres 30 dni, celem przeprowadzenia Pekao Szczecin Open.
2. Wysokość czynszu, o którym mowa w §5, ust. 1, zostanie skorygowana stosownie do okresu, na jaki zostanie przedmiot dzierżawy przekazany w związku z realizacją turnieju Pekao Szczecin Open.
3. O terminie przejęcia Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego bądź przez podmiot przez niego wskazany, Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie z trzy miesięcznym wyprzedzeniem.
4. Z czynności przejęcia Przedmiotu dzierżawy strony spiszą protokół zdawczo - odbiorczy opisujący stan techniczny Przedmiotu dzierżawy oraz znajdujące się w nim urządzenia i ruchomości z uwzględnieniem stanu podliczników, w celu dalszego rozliczenia za zużycie mediów przez Wydierżawiającego bądź przez podmiot przez niego wskazany.
5. Przedmiot dzierżawy zostanie przez Dzierżawcę przekazany w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego w stanie wolnym od osób (w tym ewentualnych poddzierżawców i podnajemców) i jego rzeczy, z tym zastrzeżeniem, że na Przedmiocie dzierżawy mają pozostać istniejące w dniu zwarcia niniejszej Umowy hale namiotowe nad kortami nr 9 i 10. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany będzie usunąć wszystkie posadowione na przedmiocie dzierżawy przez niego (w tym jego dzierżawców, najemców) nośniki reklamowe oraz udostępnić wydierżawiającemu 3 nośniki reklamowe o których mowa w § 1 ust.4 Umowy.
6. Przedmiot dzierżawy zostanie zwrócony Dzierżawcy po zakończeniu Pekao Szczecin Open. Z czynności przekazania Przedmiotu dzierżawy strony spiszą protokół zdawczo - odbiorczy opisujący stan techniczny Przedmiotu dzierżawy oraz znajdujące się w nim urządzenia i ruchomości.
7. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień, o których mowa w ust. 1-5 zobowiązuje się on do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Zapłata nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
8. W przypadku powstania szkody przewyższającej wysokość kar umownych o których mowa w §7 ust.2, §8 ust. 2 i 3 oraz § 9 ust.7 Wydierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 10.

1. Wydierżawiający informuję, iż w okresie trwania umowy dzierżawy, na terenie objętym Przedmiotem dzierżawy planuje wykonanie inwestycji. Zakres planowej inwestycji, jej etapy oraz wpływ na korzystanie z Przedmiotu dzierżawy i związane z nią utrudnienia określa Załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
2. W przypadku przystąpienia przez Wydierżawiającego do realizacji inwestycji, wysokość czynszu, o którym mowa w §5, ust. 1, zostanie skorygowana stosownie do powierzchni Przedmiotu dzierżawy wyłącznej z użytku (chodzi o powierzchnie objęte etapami 1, 2 i 3) oraz stosowanie do okresu tego wyłączenia. Przy czym Wydierżawiający uprawniony będzie do realizacji w danym okresie wszystkich trzech etapów łącznie, lub w różnych okresach poszczególnych etapów odrębnie lub łącznie (2 etapy).

3. Po zakończeniu danego etapu inwestycji, Przedmiot dzierżawy w części objętej zakończonym etapem zostanie ponownie udostępnionych Dzierżawcy do użytku wraz z wykonaną inwestycją, do której odpowiednie zastosowanie będą miały postanowienia § 6 Umowy.
4. Dzierżawca przyjmując powyższy fakt do wiadomości oraz oświadcza, że nie będzie wysuwał wobec Wydierżawiającego z tego tytułu żadnych roszczeń, w tym w szczególności roszczeń o obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego w związku z utrudnioną możliwością korzystania z Przedmiotu dzierżawy jak również roszczeń odszkodowawczych z tytułu częściowej utraty bądź nie osiągnięcia planowanego zysku w związku z ograniczoną możliwością korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.

§ 11.

Przeniesienie na osobę trzecią jakichkolwiek praw lub obowiązków Dzierżawcy wynikających z treści niniejszej Umowy oraz oddanie Nieruchomości w całości bądź w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.

§ 12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Nieruchomość opisaną w §1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy.
2. Dzierżawca, bez zezwolenia Wydierżawiającego ma prawo przeprowadzać na Nieruchomości jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, gazu, ogrzewania, dopływu i odpływu wody - nie dotyczy to obiektu hali tenisowej, w tym przypadku na Dzierżawcy ciąży obowiązeki o których mowa w §7 ust.1 pkt 10 Umowy. Przy czym, w sytuacji stwierdzenia przez Wydierżawiającego, iż zgłoszenie, o którym mowa §7 ust.1 pkt 10 Umowy nie dotyczy wad, usterek bądź uszkodzeń objętych zakresem przedmiotowym gwarancji, Wydierżawiający pisemnie wzywa Dzierżawcę do ich usunięcia, wyznaczając jednocześnie Dzierżawcy termin na ich usunięcie. W przypadku nie usunięcia przez Dzierżawcę, w wyznaczonym mu terminie wad, usterek bądź zniszczeń, Wydierżawiający uprawniony będzie do ich usunięcia we własnym zakresie, na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydierżawiającemu poniesionych przez niego kosztów usunięcia przedmiotowych nieprawidłowości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Brak zapłaty we wskazanym terminie, uprawniał będzie Wydierżawiającego do potrącenia należnej mu kwoty z kaucji, o której mowa w §17 niniejszej Umowy.
8. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy prac remontowych, modernizacyjnych i innych niż opisanych w ust. 2, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. W celu uzyskania zgody Wydierżawiającego, określonej w ust. 3, Dzierżawca zawiadomi pisemnie Wydierżawiającego, w terminie co najmniej 60 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac, o konieczności wykonania remontu, Wydierżawiający ma prawo odmówić zgody informując o tym pisemnie Dzierżawcę nie później niż w terminie 30 dni przed wskazanym terminem rozpoczęcia prac remontowych.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkiego rodzaju szkody na osobach i rzeczach będące następstwem prowadzonej przez niego na Przedmiocie dzierżawy działalności, w tym w szczególności za uszkodzenie Przedmiotu dzierżawy, a także z tytułu zdarzeń mających miejsce na terenie objętym Przedmiotem dzierżawy, wobec powyższego zobowiązany jest ubezpieczyć

siebie jak i przedmiot umowy od odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu lub na osobie przy sumie gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia nie mniejszej niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) przez cały okres trwania niniejszej umowy.

§ 13.

1. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu, na który została zawarta w każdym terminie na podstawie porozumienia stron.
2. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) naruszy postanowienia §7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4, 6, 7, 9 i 11 oraz §8 ust. 1 pkt 5 niniejszej umowy i mimo pisemnego upomnienia przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha nie naprawi tego naruszenia,
 - 2) naruszy postanowienia §7 ust. 1 pkt 5, 8 i 10 niniejszej umowy,
 - 3) przeniesie na osobę trzecią jakiegokolwiek prawa lub obowiązki wynikające z treści niniejszej umowy, lub odda Nieruchomość w całości bądź w części w poddzierżawę, najem do użytkowania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie naruszając postanowienia §11 niniejszej umowy, mimo pisemnego upomnienia przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha lub nie naprawi tego naruszenia,
 - 4) w przypadku postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji,
 - 5) w przypadku wszczęcia wobec Dzierżawcy postępowania upadłościowego,
 - 6) w przypadku gdy Dzierżawca opóźni się z zapłatą opłat, o których mowa w §6 przez okres co najmniej 30 dni i pomimo pisemnego upomnienia przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu nie ureguluje zaległości,
 - 7) w przypadku gdy Dzierżawca opóźni się z uzupełnieniem kaucji, w terminie wskazanym w §17 ust. 2 umowy, przez okres co najmniej 30 dni i pomimo pisemnego upomnienia przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu nie ureguluje zaległości.
4. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) opóźni się z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego wezwania do zapłaty przez Wyzdierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty, nie ureguluje zaległości,
 - 2) nie przedłoży aktów notarialnych, o treści i w terminie wskazanym w §16 ust. 1, 2 i 3 niniejszej umowy,
 - 3) naruszy postanowienia § 7 ust. 1 pkt 2, § 8 ust.1 pkt 1-4 oraz §9 ust.1 i 5 niniejszej umowy.

§ 14.

W przypadku rozwiązania przez Wyzdierżawiającego umowy z przyczyn wymienionych w §13 ust. 3 i 4 Dzierżawcy nie będą przysługiwały wobec Wyzdierżawiającego żadne roszczenia o zwrot poczynionych na Przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń. Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń finansowych (odszkodowawczych) związanych z niniejszą umową, w tym roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń.



§ 15.

1. Po zakończeniu dzierżawy (niezależnie od formy jej zakończenia) Dzierżawca zobowiązany będzie:
 - 1) w przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji o zatrzymaniu poczynionych na Przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń, opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy i wydać go Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie miesięcznym od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy,
 - 2) w przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji o usunięciu poczynionych na Przedmiocie dzierżawy w okresie obowiązywania niniejszej umowy nakładów i ulepszeń, przywrócić Przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego, tj. usunąć poczynione w tym okresie na przedmiot dzierżawy nakłady i ulepszenia oraz wydać go Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie dwumiesięcznym od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, z uwzględnieniem postanowień ust. 9 i 10.
2. O dokonanych wyborze spośród określonych w ust. 1 uprawnień, Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie w terminie do 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
3. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony oświadczają, że Wydzierżawiający jest uprawniony także do zatrzymania części ulepszeń Dzierżawcy, a w pozostałym zakresie żądania od Dzierżawcy przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego lub innego stanu uzgodnionego pomiędzy stronami na piśmie.
4. W przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nakłady i ulepszenia będą rozliczone po zakończeniu umowy w chwili zwrotu Przedmiotu dzierżawy, według ich wartości, ustalonej przez Biegłego Rzecznawcę Majątkowego, z uwzględnieniem stopnia ich amortyzacji, z zastrzeżeniem postanowień w § 14 umowy.
5. W okresie od daty rozwiązania niniejszej umowy do upływu terminu wskazanego w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości równej wysokości czynszu dzierżawnego brutto z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy.
6. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 Dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy, będzie zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu za każdy miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszu dzierżawnego z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania Umowy (wraz z podatkiem od towarów i usług).
7. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn wskazanych w §14, żadna ze Stron nie będzie uprawniona do żądania od drugiej Strony z tytułu tego zdarzenia odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.
8. W przypadku poniesienia przez Wydzierżawiającego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust.6, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
9. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego poczynienia przez Dzierżawcę nakładów i ulepszeń na Przedmiocie dzierżawy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca na żądanie wydzierżawiającego zobowiązany będzie usunąć poczynione w tym okresie na Przedmiocie dzierżawy nakłady i ulepszenia, w tym rozebrać wzniesione na gruncie obiekty budowlane i budowle oraz wydać ją Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie dwóch miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Obowiązek, o którym mowa w zdaniu pierwszym dotyczy również obiektów budowlanych i budowli na których wzniesienie Dzierżawca uzyskał wprawdzie zgodę Wydzierżawiającego, jednakże zgoda ta została wyrażona na określony czas i czas ten już upłynął.

10. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 9, w terminie w nim wskazanym, Wydierżawiający będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy obiektów budowlanych we własnym zakresie oraz obciążyć Dzierżawcę poniesionymi z tego tytułu kosztami, które Dzierżawca zobowiązany będzie pokryć w terminie wskazanym w wezwaniu Wydierżawiającego, nie krótszym jednak niż 30 dni.
11. W przypadku pozostawienia w Przedmiocie dzierżawy rzeczy Dzierżawcy lub osób jego prawa reprezentujących, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do przechowania tych rzeczy przez okres jednego miesiąca na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Po tym okresie Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do zadysponowania rzeczami Dzierżawcy według swojego uznania. Koszty związane z takim postępowaniem i wszelkie ryzyka z tym związane poniesie Dzierżawca.

§ 16.

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień umowy Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 §1 pkt 5 kpc do kwoty 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc oraz zgodę na prowadzenie przez Wydierżawiającego egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie któregokolwiek z zobowiązań wynikających z §2 ust.6, §5, §6, §7 ust. 2 i 3, §8 ust. 2,3,4, § 9 ust. 7 oraz §12 ust. 5, §15 ust. 5 i 6, 9,11 §18 ust. 4 umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, przy czym Wydierżawiający może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2023 r.
2. Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kpc co do wydania przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy jego prawa reprezentujących na podstawie art. 777 §1 pkt 4 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest naruszenie przez Dzierżawcę postanowień §9 ust.1 i 5 umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 3 dniowego terminu od otrzymanego przez Dzierżawcę pisemnego wezwania do dobrowolnego przekazania Przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do przekazania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy jego prawa reprezentujących na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jest wypowiedzenie umowy dzierżawy przez którąkolwiek ze stron, jej rozwiązanie przez strony lub wygaśnięcie oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania Przedmiotu dzierżawy.
4. Akty notarialne o których mowa w ust. 1-3 Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wydierżawiającemu w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy.



§ 17.

1. Celem zabezpieczenia realizacji postanowień niniejszej umowy, Dzierżawca, w dniu zawarcia niniejszej umowy przedłoży Wydzierżawiającemu zabezpieczenie należytego wykonania umowy w postaci kaucji w wysokości 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), jednakże nie mniej niż 3 krotność wysokości czynszu dzierżawnego. Kaucję należy wpłacić na wyodrębnione konto Wydzierżawiającego: **PKO BP 27 1020 4795 0000 9702 0278 6382**.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie wierzytelności Wydzierżawiającego wynikających z nienależytego wykonania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy, w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty czynszu, pozostałych opłat, kar umownych i obowiązuje przez cały czas zajmowania przedmiotu dzierżawy. Kaucja może zostać zaliczona przez Wydzierżawiającego na poczet przysługujących mu wobec Dzierżawcy wierzytelności z tytułu nienależytego wykonania umowy, w tym na odsetki a także na poczet poniesionych przez Wydzierżawiającego kosztów usunięcia stwierdzonych podczas kontroli doraźnej i okresowej o której mowa w §7 ust. 1 pkt 8 nieprawidłowości. Wówczas Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania.
Jeżeli Dzierżawca nie uzupełni kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania, uiszczony przez Dzierżawcę czynsz w pierwszej kolejności zostanie zaliczony na poczet uzupełnienia kaucji.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy i rozliczeniu się Dzierżawcy ze zobowiązań finansowych oraz przekazaniu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 3, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy.

§ 18.

1. Strony oświadczają, iż niniejsza umowa nie prowadzi w żadnym razie do przeniesienia na Dzierżawcę praw do marek, logotypów, nazw, znaków towarowych lub innych oznaczeń należących do Wydzierżawiającego, ani jakiegokolwiek innego upoważnienia do korzystania z nich przez Dzierżawcę poza korzystaniem wyłącznie w sposób określony w niniejszej Umowie i w celu jej prawidłowego wykonania.
2. Strony ustalają, że Wydzierżawiającemu przysługuje wyłączne prawo do określenia i zmiany oficjalnej nazwy hali tenisowej objętej Przedmiotem dzierżawy wraz z logotypem oraz do rozporządzania tymi prawami i czerpania pożytków z tych praw. W przypadku zmiany nazwy hali tenisowej Wydzierżawiający niezwłocznie poinformuje o tym Dzierżawcę.
3. W przypadku rozporządzenia przez Wydzierżawiającego prawami, o których mowa w pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu na rzecz podmiotu trzeciego (dalej jako partner), Dzierżawca zobowiązany będzie udostępnić bezpłatnie partnerowi halę tenisową, w celu zamontowania (w tym także zdemontowania oraz przeprowadzenia naprawy lub konserwacji przez partnera, na jego koszt), zarówno na fasadzie hali tenisowej oraz w jej wnętrzu znaków słowno-graficznych logotypów lub innych znaków identyfikacji wizualnej partnera, do 42 m² na zewnątrz hali tenisowej, do 75 m² wewnątrz hali tenisowej, a nadto do 165 m² celem wyklejenia dolnych szyb w hali tenisowej folią szronioną. Dodatkowo Dzierżawca o zobowiązany będzie udostępnić partnerowi miejsce do ustawienia kontenera ekspozycyjnego o długość 600 cm, szerokość 300 cm i wysokość 250 cm, celem ekspozycji swoich produktów, w miejscu oznaczonym na załączniku graficznym kolorem niebieskim, stanowiącym załącznik nr 9 do niniejszej Umowy (kontener zostanie zdemontowany



w terminie do 15 sierpnia 2018 r., wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem kontenera pokryje partner). Ponadto Dzierżawca zobowiązany będzie udostępnić partnerowi na przedmiocie dzierżawy miejsce o powierzchni do 12 m² w bezpośrednim otoczeniu hali tenisowej, oznaczone kolorem pomarańczowym na załączniku graficznym do załącznika nr 1 do niniejszej Umowy, celem ekspozycji swoich produktów. Z tytułu udostępnienia partnerowi przedmiotu dzierżawy, w sposób opisany wyżej Dzierżawcy nie będą przysługiwać wobec Wydierżawiającego i partnera żadne roszczenia o wynagrodzenie czy odszkodowawcze. Za zgodą Dzierżawcy partner będzie uprawniony do zmiany lokalizacji ekspozycji swoich produktów. Nadto Dzierżawca zobowiązany będzie umożliwić partnerowi korzystanie z urządzeń elektrycznych zasilających kontener oraz logotypy lub inne znaki identyfikacji wizualnej partnera. Koszt zużycia przez partnera energii elektrycznej zostanie obliczony w następujący sposób: za kontener, o którym mowa wyżej wg podlicznika OR-WE-505 IEC 61036, za pozostałe logotypy lub inne znaki identyfikacji wizualnej partnera – wg wyliczenia godzin pracy średniorocznie w miesiącu 335 godzin x 0,6 kW co dają miesięcznie 201 kWh. Koszt zużycia przez partnera energii elektrycznej zostanie uwzględniony przez Wydierżawiającego przy refakturowaniu na Dzierżawcę należności za energię elektryczną. Z tytułu udostępnienia partnerowi przedmiotu dzierżawy, w sposób opisany wyżej Dzierżawcy nie będą przysługiwać wobec Wydierżawiającego i partnera żadne roszczenia o wynagrodzenie czy odszkodowawcze. Za zgodą Dzierżawcy partner będzie uprawniony do zmiany lokalizacji ekspozycji swoich produktów.

4. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek wskazanego naruszenia Ponadto w przypadku gdy kara umowna nie pokryje w całości szkody poniesionej przez Wydierżawiającego w związku z roszczeniami Partnera z tytułu nienależytego wykonania umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty tego odszkodowania ponad kwotę zastrzeżonej kary umownej.
5. W okresie udostępnienia Wydierżawiającemu bądź podmiotowi przez niego wskazanemu Przedmiotu dzierżawy zgodnie z postanowieniami §9 ust. 1 niniejszej Umowy, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do umieszczenia w obrębie Przedmiotu dzierżawy własnych lub obcych materiałów, tablic i nośników reklamowych lub innych elementów zawierających znaki towarowe lub znaki identyfikacji wizualnej.

§ 19.

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Sprawy nie uregulowane niniejszą umową będą rozstrzygane według przepisów Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 20.

W przypadku gdy niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to nieskuteczności umowy w jej pozostałej części. Wówczas strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne, skutecznym uregulowaniem prawnym, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym.



§ 21.

1. W przypadku zmiany adresu siedziby Dzierżawca winien ten fakt niezwłocznie zgłosić Wyzdierżawiającemu. W razie zaniebdania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana jakichkolwiek danych wskazanych w treści niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu.
2. Doręczenia kierowane będą na adres:
 - 1) Wyzdierżawiający: Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie, ul. Wł. Szafera 7, 71-245.
 - 2) Dzierżawca: Lider konsorcjum - Fundacja „Szczecińska Akademia Tenisowa” 70-490 Szczecin, al. Wojska Polskiego 127.

§ 22.

1. Dzierżawca wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.
2. Wyzdierżawiający oświadcza, że dane Dzierżawcy będą przetwarzane wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy. Wyzdierżawiający nie będzie udostępniał danych innym podmiotom i osobom fizycznym, chyba że obowiązek ich udostępniania wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawnych.
3. Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 23.

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

MIEJSKI OŚRODEK SPORTU
REKREACJI I REHABILITACJI
71-245 Szczecin, ul. Władysława Szafera 7
tel. (91) 422 34 27, fax (91) 422 19 52

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DYREKTOR

Wojciech Olszys

DZIERŻAWCA

Siergiej Sobolow
Monn Mailnem

Załączniki stanowiące integralną część umowy:

- Załącznik nr 1 - Opis nieruchomości wraz załącznikiem graficznym,
- Załącznik nr 2 - Stan składników majątku – środki trwałe,
- Załącznik nr 2a - Stan składników majątku – pozostałe środki trwałe,
- Załącznik nr 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy,
- Załącznik nr 4 - Instrukcja Hali Tenisowej – na płycie CD,
- Załącznik nr 5 - Harmonogram udostępnienia obiektu Polskiemu Związkowi Tenisowemu,
- Załącznik nr 6 - Wyciąg postanowień umowy 2015/0136/0338/SubA/DIS/TENIS,
- Załącznik nr 7 - Zakres planowanej inwestycji oraz jej wpływ na korzystanie z przedmiotu dzierżawy i związane z nią utrudnienia wraz z mapą,
- Załącznik nr 8 - Zarządzenie Nr 430/17 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 3 października 2017 r. w sprawie cennika korzystania z miejskich obiektów sportowych,
- Załącznik nr 9 - Mapa z lokalizacją kontenera na rzecz podmiotu trzeciego.

Ⓛ KRS: 0000707602
NIP 8522638094 REGON 368937871
Szczecińska Akademia Tenisowa
Fundacja
Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin

GLÓWNY KATEGOWY
Artur K...

Kwituje odbiór ulw. załączników
w dniu 29.05.2018
Siergiej Sobolow
Monn Mailnem

535/ZA/2018

**ANEKS NR 1 DO
UMOWY DZIERŻAWY NR 366/ZA/2018
z dnia 21.05.2018r.**

zawarty w dniu 6 sierpnia 2018 r. w Szczecinie pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin - Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji z siedzibą w Szczecinie przy ul. Wł. Szafera 7, 71-245 Szczecin, którą reprezentuje; Marek Gąsior - Zastępca Dyrektora zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

Konsorcjum podmiotów:

Fundacja „Szczecińska Akademia Tenisowa” z siedzibą w Szczecinie, al. Wojska Polskiego 127, 70-490 wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, pod numerem KRS: 0000707602, numer NIP: 8522638094; numer REGON: 368937871.

Szczecińskim Klubem Tenisowym z siedzibą w Szczecinie, przy Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000058577, numer NIP: 852-11-45-484; numer REGON: 810041905.

Stowarzyszeniem Akademia Tenisowa PROMASTERS z siedzibą w Szczecinie, przy Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin, wpisanym pod numerem KRS: 0000445903 do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer NIP: 8522600683, numer REGON: 321318601.

Fundacja „Sport Club” z siedzibą w Szczecinie, przy Waleriana Łukasińskiego nr 114, 71-215 Szczecin, wpisana do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, pod numerem KRS: 0000705227, numer NIP: 8522637350; numer REGON: 368811673.

w imieniu, których działa

lider konsorcjum

Fundacja „Szczecińska Akademia Tenisowa”

reprezentowaną przez:

1. *Siergiej Lobanuk*
2. *Mariusz Matkiewicz*
3.

zwaną dalej „Dzierżawcą”

§ 1.

1. Strony wspólnie postanawiają, iż w Umowie Dzierżawy nr 366/ZA/2018r. z dnia 21.05.2018r. wprowadzają następujące zmiany:

1) w §9 zmienia się ust. 1, 3 oraz 7, które otrzymują następujące brzmienie:

„1. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie dla Wydierżawiającego bądź podmiotu przez niego wskazanego, w każdym roku trwania umowy dzierżawy, cały

Przedmiot dzierżawy na okres do 30 dni, celem przeprowadzenia turnieju Pekao Szczecin Open”

3. O terminie przejęcia Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego bądź przez podmiot przez niego wskazany oraz okresie, na jaki nastąpi powyższe przejęcie Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie w roku 2018 z 7 dniowym wyprzedzeniem, w 2019r. i 2020r. z 30 dniowym wyprzedzeniem.

7. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień, o których mowa w ust. 1-5 oraz ust. 9 poniżej zobowiązuje się on do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Zapłata nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone”

2) w § 9 po ustępie 8 dodaje się ustępy 9, 10 oraz 11 w brzmieniu:

„9. Dodatkowo, poza określonym w ust. 1 obowiązkiem nieodpłatnego udostępnienia całego Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się w przez okres do 40 dni umożliwić Wydierżawiającemu lub podmiotowi przez niego wskazanemu, w tym pracownikom tego podmiotu, jego zleceniobiorcom, wykonawcom, współpracownikom oraz innym osobom działającym na zlecenie tego podmiotu, wstęp na Przedmiot dzierżawy, celem podjęcia prac przygotowawczych i demontażowych do przeprowadzenia turnieju Pekao Szczecin Open.

10. O terminie rozpoczęcia prac przygotowawczych do przeprowadzenia turnieju Pekao Szczecin Open oraz okresie ich trwania, Dzierżawca zostanie poinformowany przez Wydierżawiającego, na piśmie w roku 2018 z 7 dniowym wyprzedzeniem, w 2019r. i 2020r. z 30 dniowym wyprzedzeniem.

11. Strony postanawiają, iż w okresie realizacji prac przygotowawczych i demontażowych o których mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty połowy (50%) czynszu dzierżawnego, określonego w §5 ust. 1 niniejszej Umowy. Powyższe wyczerpywać będzie wszelkie roszczenia Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego z tytułu ewentualnych utrudnień w korzystaniu z Przedmiotu dzierżawy w trakcie realizacji ww. prac przygotowawczych oraz demontażowych, w tym również z tytułu z zużytych w tym okresie mediów, których rozliczenie nastąpi w sposób określony §6 niniejszej Umowy”

2. Pozostałe postanowienia Umowy Dzierżawy nr 366/ZA/2018 z dnia 21.05.2018r. pozostają bez zmian.

§ 2.

1. Wszelkie zmiany niniejszego aneksu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Aneks sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca.

WYDIERŻAWIAJĄCY

Z-CIA DYREKTORA

Marek Gąsior

RADCA PRAWNY

Aleksandra Jabłońska

MIEJSKI OŚRODEK SPORTU
REKREACJI I REHABILITACJI
71-245 Szczecin, ul. Władysława Szafera 7
tel. (91) 422 34 27, fax (91) 422 19 52
NIP 852-21-36-518

Fundacja
„Szczecińska Akademia Tenisowa”
Al. Wojska Polskiego 127, 70-490 Szczecin
NIP 8522638094 REGON 368937871
DZIERŻAWCA ④

06.08.18

Siergij Sobolew
Konrad Kalkreuth