

STANOWISKO NR 29/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 22 maja 2006 r.

**w sprawie zaopiniowania możliwości zawarcia umowy dzierżawy z SSA „POGOŃ”
po stawce preferencyjnej**

Rada Miasta Szczecin opiniuje pozytywnie możliwość zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. Karłowicza 28 w Szczecinie (stadion piłkarski), na okres 1 roku po stawce preferencyjnej w wysokości 1 zł netto + VAT miesięcznie (według załącznika umowy dzierżawy stadionu miejskiego).

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin


Jan Stopyra

Załącznik
do Stanowiska Nr 29/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 22 maja 2006 r.

U M O W A Nr/Z 012/2006

dzierżawy Stadionu Miejskiego zawarta w dniu 2006 r. w Szczecinie pomiędzy
Gminą Miasto Szczecin z siedzibą w Szczecinie przy Pl. Armii Krajowej 1
reprezentowaną przez:

Prezydenta Miasta Szczecina - Mariana Jurczyka

a

Morskim Klubem Sportowym „Pogoń Szczecin” Sportową Spółką Akcyjną

71-102 Szczecin, ul. Karłowicza 28

zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym nr 0000126199

NIP: 7282452336

REGON: 472355743

reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Kazimierza Ćwikłę
 2. Wiceprezesa Zarządu – Krzysztofa Waszaka
- zwaną w treści umowy SSA.

§ 1

1. Gmina oświadcza, że jest właścicielem, a jej jednostka budżetowa pn. Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji (MOSRiR) w Szczecinie administratorem niżej wymienionych nieruchomości (zał. nr 1 mapka sytuacyjna):
 - a) nieruchomości zabudowanej (budynek administracyjny) przy ul. Karłowicza 28 znajdującej się na działce nr 2081.33/7 o powierzchni 68.092 m² (tzw. dawna giełda), gdzie są usytuowane m.in. boiska nr 5,6 i 8;
 - b) nieruchomości stanowiącej działkę nr 2081.33/6 o powierzchni 2.358 m² (korona stadionu);
 - c) nieruchomości zabudowanej (budynek szatni i szatnia gości) znajdującej się na działce nr 2082.3/4 w rejonie ulic Twardowskiego i Karłowicza o powierzchni 67.448 m², w skład której wchodzi wszelkie położone na tej nieruchomości zabudowania i urządzenia, m.in. boiska nr 1 i nr 2;
 - d) nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr 2082.3/2 o pow. 16.461 m² położonej przy ulicy Twardowskiego 8, z budynkiem pływalni;
 - e) nieruchomości stanowiącej działkę nr 2082.3/3 o pow. 1345m² położoną przy ul. Twardowskiego (droga).
2. SSA oświadcza, że granice nieruchomości i stan nieruchomości opisany w punkcie 1 są jej znane.

§ 2

1. Gmina wdzierżawia SSA do organizacji treningów, zawodów sportowych i działalności sportowej:
 - 1) boiska:
 - a) nr 1 o powierzchni 14.500 m² na działce nr 2082.3/4,
 - b) nr 5 i 8 o powierzchni 11.016 m² na działce 2081.33/7,
 - 2) budynek administracyjny o powierzchni użytkowej 632,18 m², który jest usytuowany na działce nr 2081.33/7,
 - 3) szatnie dla zawodników i gości o powierzchni użytkowej 410,95 m² usytuowane na działce nr 2082.3/4,
 - 4) pomieszczenia w części parterowej budynku pływalni o powierzchni użytkowej 264,80 m², usytuowane na działce nr 2082.3/2.

2. Pozostałych terenów i urządzeń opisanych w § 1 umowy SSA będzie mogła używać przy organizacji imprez sportowych (mecze ligowe, pucharowe, towarzyskie, springowe, itp.) na odrębnych warunkach.
3. Sporządzony przez strony protokół zdawczo-odbiorczy wymienionych nieruchomości, jako załącznik nr 2 do niniejszej umowy, stanowi jej integralną część.
4. Na podstawie przepisu art. 777, pkt. 4 kpc, dzierżawca poddaje się rygorowi egzekucji co do obowiązku wydania Gminie Szczecin przedmiotu dzierżawy w terminie określonym jako czternasty dzień po dniu, w którym umowa dzierżawy wygasła.
5. Strony zgodnie oświadczają, iż SSA wyraża zgodę na udostępnienie przedmiotu dzierżawy innym podmiotom – stowarzyszeniom prowadzącym działalność sportową.

§ 3

1. SSA zapewnia że będzie wykorzystywać przedmiot dzierżawy określony w § 1 i § 2 wyłącznie na cele statutowej działalności sportowej i usług towarzyszących funkcji sportowej, w tym organizacji meczów piłkarskich oraz prowadzenia zajęć szkoleniowych.
2. Korzystanie z płyty głównej oraz pozostałych boisk może odbywać się wyłącznie na podstawie postanowień Regulaminu Stadionu ustanowionego przez Gminę oraz harmonogramów zajęć na dany sezon i tygodniowych rozkładów zajęć treningowych opracowanych przez SSA i przedstawionych Kierownikowi Stadionu.
3. Korzystanie z płyty głównej może odbywać się zgodnie z instrukcją pielęgnacji i eksploatacji nawierzchni trawiastych. (załącznik nr 3). Tygodniowy maksymalny czas korzystania z boiska wynosi 4 godziny, chyba, że terminarz rozgrywek PZPN, Ekstraklasy S.A i UEFA (mecze ligowe, pucharowe, inne) stanowić będzie inaczej. W pozostałym okresie czas użytkowania boiska należy dostosować do ewentualnych niekorzystnych warunków atmosferycznych (ciągłe opady deszczu) ze szczególnym uwzględnieniem ok. ośmiotygodniowej przerwy letniej, jednak z uwzględnieniem terminarza rozgrywek j.w.
4. W przypadku naruszenia ww. zasad, SSA obciążona zostanie karą umowną za każdą godzinę korzystania z boiska ponad dopuszczalny czas eksploatacji w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) powiększonej o podatek VAT
5. Na żądanie Gminy, SSA zobowiązana jest do udostępnienia Gminie przedmiotu umowy. Odmowa udostępnienia może nastąpić tylko z ważnych przyczyn.

§ 4

1. Prawo do rozmieszczania reklam oraz korzystania z wpływów z tego tytułu, na płycie głównej, trybunach, koronie stadionu należy do SSA, a na pozostałym terenie Stadionu do Gminy.
2. W sprawie reklam obowiązuje Strony zarządzenie nr 617/05 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 09.11.2005r. w sprawie udostępniania nieruchomości w celu umieszczenia reklam i oznaczeń przedsiębiorcy.

§ 5

SSA nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, tj. oddawać przedmiotu umowy w jakiegokolwiek formie użytkowania osobom trzecim bez pisemnej zgody Gminy. Ograniczenie to nie dotyczy umów zawieranych przez SSA w związku z organizacją widowisk sportowych i wykonywaniem działalności statutowej.

§ 6

SSA ponosi koszty organizowanych przez niego imprez, w tym koszty zapewnienia obsługi technicznej i sztucznego oświetlenia w czasie meczów, sprzątnięcia po imprezach oraz koszty usuwania ewentualnych szkód spowodowanych w trakcie imprez ujętych w - sporządzanym po odbyciu meczu - protokole odbioru obiektu Stadion Miejski.

§ 7

1. Tytułem czynszu dzierżawnego SSA zobowiązuje się do zapłaty na rachunek MOSRiR kwoty 1,00 złotych (słownie: jeden złotych) + VAT. według obowiązującej

stawki. SSA dokona zapłaty do 10-go dnia każdego miesiąca rozliczeniowego, w formie polecenia przelewu na konto MOSRiR wskazane w fakturze. Stawka czynszu została ustalona na podstawie polecenia przelewu na konto MOSRiR wskazane w fakturze.

2. W przypadku nieterminowej zapłaty SSA będzie obciążona odsetkami ustawowymi.
3. W wyniku zastosowania stawki czynszu określonej w ust. 1 SSA uzyskuje korzyść ekonomiczną, która stanowi pomoc publiczną w rozumieniu art. 87 (93) Traktatu WE. Zgodnie z oświadczeniem SSA, w okresie 3 lat poprzedzających dzień zawarcia niniejszej umowy, SSA nie korzystała z pomocy publicznej, a wartość udzielanej pomocy nie przekracza pułapu 100.000,00 euro, zatem stanowi ona pomoc de minimis w rozumieniu rozporządzenia Komisji WE nr 69/2001 z dnia 12 stycznia 2001r. w sprawie zastosowania art. 87 i 88 Traktatu WE w odniesieniu do pomocy w ramach zasady de minimis.
4. Strony zgodnie ustalają, że stawka opłat wymieniona w ust. 1 ulega zmianie w przypadku:
 - a) zmiany przedmiotu dzierżawy lub zakresu usług MOSRiR,
 - b) zaprzestanie udziału SSA w rozgrywkach ekstraklasy piłki nożnej z jakichkolwiek przyczyn, w przypadku takim SSA będzie uiszczać czynsz dzierżawny w wysokości 20.000 zł / dwadzieścia tysięcy złotych / + VAT miesięcznie za cały okres trwania umowy.
5. O wysokości nowych opłat SSA zostanie powiadomiona pisemnie najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą opłat.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zgłaszania i opłacania stosownych podatków i opłat lokalnych z tytułu niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 9, poz. 84 z 2002r., wraz z późniejszymi zmianami).

§ 8

1. Gmina w miarę posiadanych środków w corocznym budżecie zobowiązuje się przeprowadzić na Stadionie Miejskim modernizację i przeprowadzić nowe inwestycje podwyższające jego standard.
2. Przebudowa, modernizacja i inne prace inwestycyjne na obiektach będących przedmiotem niniejszej umowy dokonywane będą na warunkach wynikających z odrębnych porozumień.

§ 9

SSA zobowiązuje się do:

1. racjonalnego wykorzystania nieruchomości zgodnie z § 3 niniejszej umowy,
2. przestrzegania przepisów administracyjnych i porządkowych, dotyczących utrzymania przedmiotu umowy w należyтым porządku i czystości, stosując się do zarządzeń właściwych organów,
3. przestrzegania ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dn. 27.04.2001r. (Dz. U. nr 62, poz. 627 wraz z późniejszymi zmianami),
4. zapewnienia bezpieczeństwa imprez masowych podczas ich organizowania zgodnie z ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2005r. Nr 108, poz. 909).

§ 10

1. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i czystości szatni dla zawodników i gości oraz budynków biurowych, w całości obciąża SSA.
2. Utrzymanie pozostałych budynków / tzw. wieży, toalet, węzeł cieplny, kasy, trafostacja/ budowli / boiska, ogrodzenia, bramy, furtki, trybuny z zadaszeniem, wieże oświetleniowe, drogi dojazdu, place/ i infrastruktury podziemnej / sieć wodno-kanalizacyjna, sieć ciepłownicza, sieć energetyczna, instalacja sztucznego nawadniania/ objętych przedmiotem umowy we właściwym stanie technicznym wykonywane będzie przez MOSRiR, na jego koszt.

§ 11

1. SSA w razie potrzeby może – po uzyskaniu zgody administrującego obiektem - założyć lub zainstalować oświetlenie elektryczne, gaz, telefony i inne potrzebne urządzenia, bez ponoszenia kosztów ze strony Gminy, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.
2. SSA może również na nieruchomości zainstalować urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności sportowej, o ile nie sprzeciwia się to obowiązującym przepisom i nie zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli sposób założenia urządzenia może naruszyć substancję budynków (budowli) do założenia konieczna jest zgoda Gminy.
3. Ochrona przeciwpożarowa przekazanych do wyłącznego użytkowania budynków oraz mienia w nich znajdującego się obciąża SSA.
4. Ubezpieczenie mienia SSA leży po jej stronie.

§ 12

SSA wyraża zgodę na umieszczanie swego logo w internecie oraz łączenie go przez Gminę z informacjami dotyczącymi Stadionu Miejskiego.

§ 13

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. 1 rok od dnia podpisania umowy.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż podejmą negocjacje w celu zawarcia umowy na dalszy okres.

§ 14

Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 13 ust. 1 w każdym terminie, na podstawie porozumienia stron.

§ 15

1. Gmina może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i nie zaprzestania używania go w taki sposób, pomimo pisemnego upomnienia,
 - b) naruszenia postanowień dotyczących zakazu przelewania uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
 - c) zaprzestania (trwałego lub czasowego) prowadzenia przez SSA działalności polegającej na prowadzeniu i utrzymaniu zespołu (drużyny) piłki nożnej pod nazwą POGON i uczestniczenia w profesjonalnych zawodach sportowych, jak również zaprzestania prowadzenia drużyn piłkarskich stanowiących zaplecze I-go zespołu, w tym również grup młodzieżowych,
 - d) zaistnienia nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy okoliczności powodujących, że przedmiot dzierżawy bądź jego część stają się Gminie niezbędne.
2. Gmina ma prawo do dokonania zmian w umowie z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia w przedmiocie dzierżawy zmian uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu dzierżawy w umówionym zakresie.
3. Jeżeli SSA dopuszcza się zwłoki z zapłatą należnych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Gmina może umowę dzierżawy rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, o czym Gmina uprzedzi SSA udzielając Jej dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 16

Po zakończeniu umowy SSA jest zobowiązana uporządkować przedmiot umowy oraz wydać go Gminie w stanie nie pogorszonym w terminie 14 dni od upływu terminu rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy.

§ 17

Spory wynikające z niniejszej umowy poddają orzecznictwu właściwego sądu powszechnego w Szczecinie.

§ 18

Strony postanawiają, że wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, a sprawy nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będą według przepisów kodeksu cywilnego.

§ 19

W przypadku zmiany adresu miejsca siedziby Spółki, SSA winna ten fakt zgłosić Gminie. O ile tego nie uczyni, pisma doręczone listem poleconym pod dotychczasowy adres będą uważane za doręczone skutecznie.

§ 20

Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje SSA, a trzy egzemplarze Gmina.

Za Gminę Szczecin:

Za SSA: