

UMOWA DZIERŻAWY
zawarta w dniu
między

Gminą Miasto Szczecin z siedzibą w Szczecinie przy Placu Armii Krajowej 1, (70 – 456 Szczecin), NIP: 851-030-94-10, REGON: 811684232, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Szczecina, w imieniu którego działa:

Zastępca Prezydenta Miasta -

- zwaną dalej „**Wydierżawiającym**”,

a

.....

reprezentowaną przez:

.....

.....

- zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwanymi „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest dzierżawa wymienionych niżej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami i budowłami stanowiącymi kompleks sportowy (dalej jako Nieruchomości) oznaczonych kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Umowy wraz z wyposażeniem (dalej jako Wyposażenie) którego wykaz przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, łącznie jako Przedmiot dzierżawy:

1) nieruchomość położona przy ul. Mieczysława Karłowicza 28 w Szczecinie, oznaczona numerem działki 33/7 obręb 2081 Pogodno, o powierzchni 68.092 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00127813/0;

2) nieruchomość położona przy ul. Mieczysława Karłowicza w Szczecinie, oznaczona numerem działki 33/6 obręb 2081 Pogodno, o powierzchni 2.358 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00083677/3,

3) nieruchomość położona przy ul. Mieczysława Karłowicza 28 w Szczecinie, oznaczona numerem działki 3/4 obręb 2082 Pogodno o powierzchni ok. 67.150 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00232854/8;

- zabudowane budynkami opisanymi szczegółowo w załączniku nr 1a do niniejszej umowy;

4) część nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Kazimierza Twardowskiego w Szczecinie, oznaczonej numerem działki 3/2 obręb 2082 Pogodno o powierzchni ok. 2.606

- m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00127815/4;
- 5) część nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Kazimierza Twardowskiego w Szczecinie, oznaczonej numerem działki 3/3 obręb 2082 Pogodno o powierzchni ok. 761 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00127815/4;
- 6) część nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza w Szczecinie, oznaczonej numerem działki 34 obręb 2081 Pogodno o powierzchni 6.837 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00181342/3;
- 7) część nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza w Szczecinie, oznaczonej numerem działki 4 obręb 2082 Pogodno o powierzchni 2.090 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW Nr SZ1S/00212174/1.
2. W skład kompleksu sportowego, którego zagospodarowanie przedstawia załącznik nr 1b do niniejszej umowy wchodzi budynki opisane szczegółowo w załączniku 1a oraz budowle opisane szczegółowo w załączniku nr 1c do niniejszej umowy.
 3. W całym okresie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zachować funkcję sportową Przedmiotu dzierżawy. Niedopuszczalna jest jakakolwiek zmiana przeznaczenia Nieruchomości. Wyzierżawiający dopuszcza na Przedmiocie dzierżawy działalność gastronomiczną, handlową oraz rozrywkową jako towarzyszącą działalności sportowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Działalność towarzysząca, o której mowa wyżej nie może ograniczać funkcjonalności sportowej Nieruchomości.
 4. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość jednostronnego ograniczenia Przedmiotu dzierżawy o gruntu stanowiący część działek o nr 3/2, 3/3 i 4 z obrębu 2082 oznaczony kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej umowy, w sytuacji gdy grunt ten stanie się Gminie Miasto Szczecin niezbędny do realizacji inwestycji. O zamiarze ograniczenia Przedmiotu dzierżawy z przyczyn, o których mowa w zdaniu powyżej Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem.
 5. W przypadku skorzystania przez Wyzierżawiającego z uprawnień, o których mowa w ust. 4 powyżej określony w § 5 czynsz dzierżawny ulegnie obniżeniu o 0,2% w stosunku do czynszu zaoferowanego w ofercie stanowiącej załącznik nr 6 do niniejszej umowy za Nieruchomości stanowiące przedmiot dzierżawy.
 6. Wyzierżawiający informuje, iż na gruncie oznaczonym kolorem fioletowym na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej Umowy znajdują się dwie studnie głębinowe. Ewentualne korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotowych studni wymagać będzie zawarcia przez Strony odrębnego porozumienia określającego zasady i warunki korzystania ze studni.
 7. Jeżeli w okresie trwania niniejszej umowy którykolwiek ze sprzętów (Wyposażenie) objętych Przedmiotem dzierżawy zostanie wycofany z eksploatacji niezależnie czy na skutek zużycia, zniszczenia, awarii bądź innych przyczyn Wyzierżawiający nie będzie zobowiązany do zapewnienia Dzierżawcy nowego lub zamiennego sprzętu w miejsce wycofanego. Zaistnienie sytuacji, o której mowa w daniu poprzednim nie uprawnia Dzierżawcy do obniżenia czynszu. Fakt zużycia, zniszczenia bądź awarii sprzętu zostanie udokumentowany przez Dzierżawcę protokołem, którego odpis Dzierżawca zobowiązany będzie doręczyć Wyzierżawiającemu w terminie 14 dni od daty jego sporządzenia.
 8. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości okoliczności, o których mowa w ustępach wyżej oraz oświadcza, że nie będzie z tego tytułu wysuwać wobec Wyzierżawiającego żadnych roszczeń finansowych, w szczególności roszczeń odszkodowawczych oraz o obniżenie czynszu dzierżawy,



poza obniżeniem, o którym mowa w ust. 5 powyżej.

9. Nadzór nad realizacją postanowień niniejszej umowy po stronie Wydierżawiającego będzie sprawował Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie.

§ 2.

1. Dzierżawca oświadcza, że stan i granice Nieruchomości stanowiących Przedmiot dzierżawy opisanej w § 1, podlegających wydierżawieniu, są mu znane i zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń z tytułu wad fizycznych Nieruchomości istniejących w dniu podpisania umowy, możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej staranności.
2. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy obejmującego Nieruchomości i Wyposażenie nastąpi w terminie 3 miesięcy od zawarcia niniejszej Umowy, po przedłożeniu przez Dzierżawcę aktów notarialnych, o których mowa w § 13.
3. Z czynności wydania strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy obrazujący stan techniczny Nieruchomości oraz Wyposażania. Protokół ten będzie stanowił Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
4. Wydierżawiający może odmówić wydania Przedmiotu Dzierżawy i odstąpić od Umowy, w przypadku gdy Dzierżawca nie dostarczy Wydierżawiającemu w terminie, o którym mowa w § 13 aktów notarialnych.
5. Odstąpienie od umowy, z przyczyn wskazanych w ust. 4 nastąpi w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na okres 12 lat.

§ 4.

Dzierżawca jest uprawniony i zobowiązany do korzystania z Przedmiotu dzierżawy z należyłą starannością, zgodnie z Umową, jej celem oraz ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem Przedmiotu dzierżawy. Po upływie okresu na jaki została zawarta, umowa wygasa bez potrzeby jej wypowiedzenia.

§ 5.

1. Zgodnie ze złożoną ofertą Dzierżawca, zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w łącznej wysokości..... zł netto (słownie złotych: 00/100), w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Kwota, o której mowa w zdaniu poprzednim, zostanie powiększona o należną kwotę podatku VAT według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury VAT.
2. Wysokość czynszu będzie ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 01 stycznia każdego roku kalendarzowego, począwszy od 2024 r., w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie trzech pierwszych kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki, w stosunku do 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.

3. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, z przyczyn wskazanych w ust. 2 Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej na 14 dni przed zmianą wysokości czynszu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. Wpłaty z tytułu miesięcznego czynszu dzierżawnego Dzierżawca dokonywać będzie przelewem, na rachunek bankowy Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie
5. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawienie faktur VAT bez swojego podpisu oraz na przesłanie przez Wyzdierżawiającego faktur VAT w formie elektronicznej w formacie PDF (Portable Document Format) na adres e-mail:
6. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie
7. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu Wyzdierżawiającemu przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie. Wszelkie, dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty, w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnej faktury VAT wystawionej na podstawie i w związku z realizacją Umowy.

§ 6.

1. Poza czynszem dzierżawnym określonym w § 5 niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z funkcjonowaniem Przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z posiadaniem Przedmiotu dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa właściciela lub posiadacza nieruchomości, w szczególności do zgłaszania i terminowego regulowania podatku od nieruchomości. W tym celu Dzierżawca złoży stosowną deklarację od podatku od nieruchomości do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Szczecin.
3. Na pisemne żądanie Wyzdierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia w terminie określonym przez Wyzdierżawiającego, dowodu zapłaty podatku od nieruchomości.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umów z dostawcami wszelkich mediów niezbędnych do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w niniejszej umowie, w tym energii elektrycznej, wody, odbiorcami nieczystości płynnych i stałych (odpadów komunalnych) gazu oraz ponoszenia z tego tytułu kosztów, na rzecz tych podmiotów.


§ 7.

1. W celu realizacji umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami i ograniczeniami wynikającymi z niniejszej z Umowy,
 - 2) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego funkcją sportową, w sposób gwarantujący zachowanie jego substancji w stanie niepogorszonym, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zgodnie z zasadami określonymi w przekazanych Dzierżawcy protokołem zdawczo odbiorczym instrukcjach eksploatacji poszczególnych instalacji, urządzeń oraz systemów (SSP – System Sygnalizacji Pożaru, DSO – Dźwiękowy System Ostrzegawczy, LAN – Local Area Network (sieć informatyczna lokalna), WLAN – Wireless Local Area Network (sieć bezprzewodowa),

- CCTV – monitoring wizyjny, telewizja przemysłowa, BMS – Building Management System, AKPiA – Aparatura Kontrolno-Pomiarowa i Automatyka, DS. – Digital Signage (telewizja stadionowa), IPTV – Sygnał telewizji naziemnej i satelitarnej przesyłany przez sieć informatyczną, Ticketing – system kontroli wejścia dla kibiców, SKD – System Kontroli Dostępu, SSWIN – System Sygnalizacji Włamania i Napadu, PA – Public Address (system nagłośnienia trybun i strefy wejścia na stadion),
- 3) dokonywania niezbędnych wymaganych przepisami prawa przeglądów, utrzymania, konserwacji (konserwacja nie dotyczy usuwania wad i usterek objętych gwarancją) budynków i obiektów budowlanych stanowiących Przedmiot dzierżawy na własny koszt, w celu utrzymywania ich w stanie zgodnym z prawem, z wyłączeniem czynności szczegółowo wymienionych w załączniku nr 8 do niniejszej umowy, które obciążają Wydierżawiającego,
 - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno - epidemiologicznych,
 - 5) uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego na poczynienie jakichkolwiek prac adaptacyjnych związanych z dostosowaniem Przedmiotu dzierżawy do własnych potrzeb oraz prac związanych z modernizacją czy remontem,
 - 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, a także do prowadzenia odpowiednich zabiegów agrotechnicznych (podlewanie trawy, koszenie, malowanie linii, odśnieżanie murawy, itp.) wykonywanych zgodnie z Instrukcjami eksploatacji muraw, przekazanych Dzierżawcy z chwilą wydania Przedmiotu dzierżawy.
 - 7) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci przebiegających przez Przedmiot dzierżawy,
 - 8) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu do Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu oraz Korporacji Budowlanej Doraco Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku - Wykonawcy robót budowlanych (dalej jako Wykonawca) objętych inwestycją pn. „Budowa Centrum Szkolenia Dzieci i Młodzieży wraz z przebudową i rozbudową Stadionu Miejskiego im. Floriana Krygiera w Szczecinie, boisk piłkarskich oraz infrastruktury towarzyszącej” (dalej jako Inwestycja) w celu przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych, oraz usunięcia ewentualnych wad i usterek.
 - 9) zapewnienia Wydierżawiającemu możliwości przeprowadzenia kontroli doraźnej w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z Umowy, a także kontroli okresowej w zakresie:
 - a) przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień pkt 1 i 2 i 6 niniejszego paragrafu oraz instrukcji eksploatacji poszczególnych instalacji, urządzeń oraz systemów, o których mowa w pkt 2 i 6 niniejszego ustępu,
 - b) udostępnienia Przedmiotu dzierżawy dla Polskiego Związku Piłki Nożnej, zgodnie z postanowieniami ust. 4 pkt. 1 niniejszego paragrafu,
 - c) przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 4 pkt. 3, 4 niniejszego paragrafu,
 - 10) niezwłocznego informowania Wydierżawiającego (nie później niż w ciągu 2 dni) o ujawnionych na Przedmiocie dzierżawy 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) zapewnienia bezpieczeństwa i porządku na imprezach masowych, masowych imprezach sportowych oraz meczach piłki nożnej zgodnie z ustawą z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 616) oraz z przepisami wykonawczymi zawartymi m.in.: w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 6 lutego 2012 r. w sprawie minimalnych wymagań dotyczących zabezpieczenia pod względem medycznym imprezy masowej (Dz. U. z 2012 r., poz. 181);
 - 12) zapewnienia Wydzierżawiającemu lub podmiotowi przez niego wskazanemu nieodpłatnego swobodnego dojścia i dojazdu do nieruchomości stanowiących część działek o nr 3/2, 3/3 oraz 3/4 z obrębu 2082, nie objętych Przedmiotem dzierżawy, oznaczonych kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej Umowy, poprzez część działki nr 3/3 z obrębu 2082 objętej Przedmiotem dzierżawy,
 - 13) uzyskania od właściwych organów wszelkich uzgodnień, pozwoleń, koncesji itp. zgodnie z obowiązującymi przepisami, w zakresie prowadzonej przez siebie na przedmiocie dzierżawy działalności,
 - 14) przestrzegania przy realizacji Umowy obowiązujących przepisów prawa, w tym m.in.:
 - a) przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2556.),
 - b) przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.).
2. W celu realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest dysponować, w całym okresie trwania umowy dzierżawy, odpowiednio wyszkolonym personelem, gwarantującym należyłą eksploatację przedmiotu umowy, w szczególności określonych w ust. 1 pkt 2 instalacji, systemów, urządzeń oraz murawy.
3. Dzierżawca uprawniony będzie bez odrębnego wynagrodzenia - do umieszczania w granicach Przedmiotu dzierżawy, szyldów dotyczących przedsięwzięcia Dzierżawcy, a także do umieszczenia w granicach Przedmiotu dzierżawy reklam swoich kontrahentów z jakimi zawarł umowy o świadczenie usług promocyjnych/ sponsorskich, z zachowaniem przepisów prawa obowiązujących w tym zakresie.
4. Dodatkowo, począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie Gminie Miasto Szczecin lub podmiotowi przez nią wskazanemu:
- 1) przez 25 dni w roku, w terminach określonych Terminarzem rozgrywek, cały Przedmiot dzierżawy, w tym znajdujące się na koronie obiektu pawilony, z wyłączeniem boisk treningowych o nr 2, 3, 4, 5, 6 oraz budynku Centrum Szkolenia Dzieci i Młodzieży (dalej jako CSDiM). Przy czym w przypadku budynku CSDiM Dzierżawca zobowiązany będzie zapewnić dostęp do pomieszczenia roboczego dla telewizji oraz
 - 2) dodatkowo, do 25 razy w roku, boisko nr 1 (pytę główną) na 1,5 godziny dziennie celem przeprowadzenia treningu na dzień przed dniem rozegrania meczu.
Fakt udostępnienia oraz zwrotu Przedmiotu dzierżawy zgodnie z postanowieniem niniejszego ustępu będzie potwierdzany sporządzanymi przez Strony protokołami zdawczo odbiorczym określającym stan techniczny udostępnianego Przedmiotu dzierżawy wraz ze wskazaniem stanu liczników.
 - 3) łożę VIP nr 10 wraz z 4 (czterema) miejscami parkingowymi 30 razy w roku, przez cały okres trwania umowy.

- 4) udostępnienie Gminie Miasto Szczecin – Miejskiemu Ośrodkowi Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie na terenie Przedmiotu dzierżawy odpowiedniego z punktu widzenia przepisów prawa, w szczególności bhp pomieszczenia socjalno-biurowego dla 3 osób przez cały okres trwania Umowy,
5. W ramach 25 dni, o których mowa w ust. 4 pkt 1 łączny czas korzystania z boiska nr 1 (płyty głównej) w ciągu dnia nie przekroczy 2,5 godziny.
6. Wraz z udostępnieniem Przedmiotu dzierżawy, zgodnie z treścią ust. 4 pkt 1, Dzierżawca zobowiązany będzie zapewnić Gminie Miasto Szczecin lub podmiotowi przez nią wskazanemu możliwość korzystania z całej infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania i korzystania z Przedmiotu dzierżawy, a w szczególności :
 - 1) z systemu kontroli dostępu do obiektu,
 - 2) nagłośnienia, monitoringu, oświetlenia, internetu, sieci WIFI, BMS,
 - 3) zasilania obiektu w energię elektryczną (zasilenie podstawowe i rezerwowe).
7. Terminarz rozgrywek, o którym mowa w ust. 4 pkt.1 na 2024 rok zostanie Dzierżawcy przekazany w terminie 21 dni od podpisania umowy, zaś na kolejne lata, do końca listopada roku poprzedniego. Przy czym Gmina Miasto Szczecin zastrzega sobie możliwość zmiany Terminarza z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Przekazywane i zmieniane zgodnie z powyższymi zapisami Terminarze nie stanowią zmiany niniejszej umowy.
8. Wydierżawiający wskazuje, iż zawarcie niniejszej Umowy dzierżawy:
 - 1) nie prowadzi do przeniesienia na Dzierżawcę praw do marek, logotypów, nazw, znaków towarowych lub innych oznaczeń należących do Wydierżawiającego, 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) Wydierżawiającemu przysługuje wyłączne prawo do określenia i zmiany oficjalnej nazwy Stadionu i Centrum, objętego Przedmiotem dzierżawy wraz z logotypem oraz do rozporządzania tymi prawami i czerpania pożytków z tych praw. W przypadku zmiany nazwy Wydierżawiający niezwłocznie poinformuje o tym Dzierżawcę.
9. Wydierżawiający informuje, iż Gmina Miasto Szczecin jest na etapie wyboru oferty sponsora tytularnego. W przypadku wyboru sponsora tytularnego Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania i respektowania praw Sponsora tytularnego wynikających z zawartej z Gminą Miasto Szczecin umowy sponsorskiej. O fakcie zawarcia takiej umowy oraz jej treści Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę w terminie 21 dni od dnia jej zawarcia. Zakres uprawnień i praw Sponsora tytularnego przedstawia załącznik nr 5 do niniejszej umowy (zał. nr 9 do ogłoszenia).
10. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości okoliczności, o których mowa w ustępie 9 oraz oświadcza, że nie będzie z tego tytułu wysuwać wobec Wydierżawiającego żadnych roszczeń finansowych, w szczególności roszczeń odszkodowawczych oraz o obniżenie czynszu dzierżawy,
11. 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.
12. Dodatkowo, jeżeli na skutek naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 2 oraz §8 ust. 1 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.

13. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 10 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
14. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 1 i 3-9,12,13 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
15. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 11 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
16. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 4, 6 oraz 9 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), za każdy stwierdzony przypadek naruszenia, w terminie 20 dni od daty otrzymania od Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy czym wezwanie wysłane na adres Dzierżawcy wskazany w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za skutecznie doręczone.
17. O zamiarze przeprowadzenia kontroli okresowej, o której mowa w ust. 1 pkt 9 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający 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.
18. Z czynności przebiegu kontroli doraźnej Wydzierżawiający spíše protokół określający stwierdzone w jej toku nieprawidłowości.
19. W przypadku nie usunięcia przez Dzierżawcę, w wyznaczonym mu terminie, stwierdzonych podczas kontroli okresowej lub kontroli doraźnej nieprawidłowości Wydzierżawiający uprawniony będzie do ich usunięcia we własnym zakresie, na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydzierżawiającemu poniesionych przez niego kosztów usunięcia przedmiotowych nieprawidłowości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 8.

1. Dodatkowo ze względu na zawartą przez Wydzierżawiającego ze Skarbem Państwa – Ministrem Sportu i Turystyki umowę nr 2019/0050/0338/SubA/DIS/S/18 o dofinansowanie ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej zadania inwestycyjnego w ramach Programu inwestycji

o szczególnym znaczeniu dla sportu – edycja 2018 oraz ciężące na Wydzierżawiającym obowiązki, Dzierżawca, zobowiązany jest:

- 1) udostępniać nieodpłatnie dla Polskiego Związku Piłki Nożnej (dalej PZPN), zgodnie z przekazanym Dzierżawcy Kalendarzem, na zasadzie pierwszeństwa,
 - a) Centrum Szkolenia Dzieci i Młodzieży
 - b) boisko piłkarskie treningowe o nawierzchni hybrydowej z podgrzewaną płytą o wymiarach 105 x 68 m z trybuną i oświetleniem,
 - c) boisko piłkarskie treningowe o nawierzchni hybrydowej z podgrzewaną płytą o wymiarach 105 x 68 m z oświetleniem,
 - d) boisko piłkarskie treningowe o nawierzchni z trawy syntetycznej o wymiarach 62 x 95 m z powłoką pneumatyczną,
 - e) dwa boiska piłkarskie o nawierzchni naturalnej o wymiarach 105 x 66 m z oświetleniem,
 - f) płytę główną stadionu – boisko nr 1, o wymiarach 105 x 68 m z instalacją ogrzewania i nawierzchnia hybrydową oraz oświetleniem,
 - g) teren wokół obiektu,
na potrzeby szkoleniowe PZPN, rozgrywki pucharowe, ligowe i towarzyskie, w tym na organizację zawodów sportowych o randze krajowej i międzynarodowej w zakresie piłki nożnej. Nieodpłatność, o której mowa wyżej nie dotyczy kosztów zużytych mediów oraz kosztów sprzątnięcia, które będą podlegały rozliczeniu z Dzierżawcą,
 - 2) umożliwić osobom upoważnionym przez Ministra Sportu i Turystyki oraz Wydzierżawiającemu przeprowadzenie kontroli Przedmiotu dzierżawy, w zakresie określonym ww. umowie nr 2019/0050/0338/SubA/DIS/S/18. Wyciąg postanowień powołanej umowy dotyczących sposobu i zakresu kontroli stanowi załącznik nr 7 (zał. Nr 11 do ogłoszenia) do niniejszej Umowy,
 - 3) podnajmować lub poddzierżawiać na równych i niedyskryminujących zasadach, które zostaną określone Uchwałą Rady Miasta Szczecin lub Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przedmiot dzierżawy klubom piłkarskim i stowarzyszeniom, których działalność wiąże się ze szkoleniem dzieci lub młodzieży w zakresie gry w piłkę nożną oraz lokalnym klubom piłkarskim biorącym udział w rozgrywkach na różnych poziomach lig piłkarskich,
 - 4) składać do końca stycznia każdego roku sprawozdanie za rok poprzedni obejmujące realizację określonych w pkt 1 oraz 3 obowiązków.
2. Dodatkowo w związku z zawartą przez Wydzierżawiającego umową nr 2019/0050/0338/SubA/DIS/S/18 Dzierżawca oświadcza, że stanowiąca przedmiot niniejszej umowy infrastruktura sportowa nie będzie wykorzystywana przez jeden zawodowy klub sportowy w wymiarze wyższym niż 80% jej potencjału czasowego rocznie, chyba że inne podmioty nie będą zainteresowane skorzystaniem z tej infrastruktury.
 3. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje ww. obowiązki wynikające z umowy nr 2019/0050/0338/SubA/DIS/S/18 do wiadomości oraz oświadcza, że nie będzie z tego tytułu wysuwał wobec Wydzierżawiającego żadnych roszczeń finansowych w tym odszkodowawczych czy też o obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego.
 4. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu zobowiązuje się on do zapłaty Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego wezwania do zapłaty. Przy

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

5. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu 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.
6. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu zobowiązuje się on do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 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.
7. Dodatkowo jeżeli na skutek naruszenia przez Dzierżawcę postanowień ust. 1 pkt 1, 2, 3 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu, 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. Przeniesienie na osobę trzecią praw lub obowiązków Dzierżawcy wynikających z treści niniejszej Umowy (cesja) wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Oddanie Przedmiotu dzierżawy w całości bądź w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie wymaga uprzedniego pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego. Zawiadomienie takie nie jest wymagane w przypadku oddania części Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, na rzecz podmiotów o których mowa w §8 ust. 1 pkt 1 i 3 Umowy oraz w przypadku krótkotrwałego (do 3 dni) poddzierżawienia pawilonów gastronomicznych na okres trwania meczy oraz imprez sportowych i rozrywkowych.

§ 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy.
2. W okresie rękojmi i gwarancji udzielonej przez Wykonawcę Inwestycji (72 miesiące od 09.09.2022 r.) przeprowadzenie na Nieruchomościach jakichkolwiek prac zmierzających do utrzymania Nieruchomości w stanie nie pogorszonym, a także zmierzających do przystosowania Nieruchomości do celów prowadzonej działalności wymagać będzie uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Po upływie okresu rękojmi i gwarancji, o którym mowa w ust. 2 powyżej Dzierżawca, bez zezwolenia Wydierżawiającego, ma prawo przeprowadzać na Przedmiocie dzierżawy jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów,

stolarki okienne i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, gazu, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.

4. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy prac remontowych, modernizacyjnych innych niż opisanych w ust. 3, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego.
5. W celu uzyskania zgody Wyzierzawiającego określonej w ust 2 i 4 , Dzierżawca zawiadomi pisemnie Wyzierzawiającego, na adres wskazany w §16 ust. 1 pkt 1 Umowy, w terminie co najmniej 60 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac, o zamiarze ich wykonania. Wyzierzawiający ma prawo odmówić zgody informując o tym pisemnie Dzierżawcę nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Nie zajęcie przez Wyzierzawiającego stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, uprawnia Dzierżawcę do przystąpienia do prac.
6. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac wykraczających poza zakres określony w ust. 3 o charakterze nagłym, koniecznych dla zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy przed zniszczeniem, pogorszeniem jego stanu, a spowodowanych w szczególności skutkami katastrof, klęsk żywiołowych, stanów nadzwyczajnych, Dzierżawca jest uprawniony do ich przeprowadzenia bez uzyskania zgody Wyzierzawiającego, o dokonaniu takich prac Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wyzierzawiającego.
7. 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 Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, z rozszerzeniem o:
 - 1) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe w nieruchomościach, z których ubezpieczony korzysta na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze z limitem odpowiedzialności nie mniejszej niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 2) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe w rzeczach ruchomych, z których ubezpieczony korzysta na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu lub innej umowy o podobnym charakterze z limitem odpowiedzialności nie mniejszej niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 3) odpowiedzialność cywilną za szkody w rzeczach znajdujących się w pieczy, pod dozorem lub kontrolą ubezpieczonego, polegające na ich uszkodzeniu, zniszczeniu lub utracie, niezależnie od źródła obowiązku odszkodowawczego (czyn niedozwolony, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania) z limitem odpowiedzialności nie mniejszej niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia kwot nieuznanych przez zakład ubezpieczeń, udziałów własnych i fransyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
9. Wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia będzie uważany za spełniony, jeśli Dzierżawca, najpóźniej w dniu podpisania Umowy, przedłoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zgodną z postanowieniami ust. 1, wraz z potwierdzeniem opłaty wymagalnych rat składki ubezpieczeniowej.

10. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, spełniającego wyżej wymienione warunki, przez cały okres trwania niniejszej Umowy. Jednocześnie w przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w trakcie Umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest nie później niż 7 dni przed wygaśnięciem okresu ubezpieczenia przedłożyć Wydzierżawiającemu, polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kolejny okres. Na każde żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca przedłoży potwierdzenia opłaty wszystkich wymagalnych składek ubezpieczeniowych.

§ 11

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. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) narusza postanowienia §7 ust. 1 pkt 1, 3- 14, ust. 2 oraz §8 ust. 1 pkt 4 niniejszej Umowy i pomimo pisemnego upomnienia przez Wydzierżawiającego i wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha lub nie naprawi tego naruszenia,
 - 2) przeniesie na osobę trzecią jakiegokolwiek prawa lub obowiązki wynikające z treści niniejszej umowy, lub odda Przedmiot dzierżawy w całości bądź w części w poddzierżawę, najem do używania lub korzystania w dowolnej formie, tytułem darmym lub odpłatnie naruszając postanowienia §9 niniejszej Umowy i pomimo pisemnego upomnienia przez Wydzierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha lub nie naprawi tego naruszenia,
 - 3) w przypadku postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji,
 - 4) w przypadku wszczęcia wobec Dzierżawcy postępowania upadłościowego.
4. Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu zapłaty, nie ureguluje zaległości,
 - 2) nie przedłoży aktów notarialnych, o treści i w terminie wskazanym w §13 ust. 1, 2 niniejszej umowy,
 - 3) naruszy postanowienia § 7 ust. 1 pkt 2, ust. 4, 6, 9 oraz § 8 ust.1 pkt 1-3 oraz ust. 2 i pomimo pisemnego wezwania przez Wydzierżawiającego i wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu na doprowadzenie do zgodności z umową, nie zaniecha lub nie naprawi tego naruszenia.
5. Dzierżawcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy z ważnych powodów, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym z uprawnienia tego Dzierżawca będzie mógł skorzystać nie wcześniej niż po upływie 5 lat liczonych od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 12

1. Po zakończeniu dzierżawy (niezależnie od formy jej zakończenia) Dzierżawca zobowiązany będzie:

- 1) w przypadku podjęcia przez Wydierżawiającego decyzji o zatrzymaniu poczynionych na Przedmiocie dzierżawy nakładów ulepszających usunąć z Przedmiotu dzierżawy wszelkie należące do Dzierżawcy ruchomości, uporządkować Przedmiot dzierżawy oraz wydać go Wydierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie dwumiesięcznym od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy,
- 2) w przypadku podjęcia przez Wydierżawiającego decyzji o usunięciu poczynionych na Przedmiocie dzierżawy nakładów ulepszających przywrócić Przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego, tj. usunąć poczynione w tym okresie na przedmiocie dzierżawy nakłady ulepszające oraz wydać go Wydierżawiającemu w stanie uporządkowanym, wolnym od osób i rzeczy, w terminie trzymiesięcznym od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
2. O dokonanych wyborze spośród określonych w ust. 1 uprawnień, Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie w terminie do 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
3. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony oświadczają, że Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego decyzji, o której mowa w ust.1 pkt 1 Umowy, Wydierżawiający zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy wartość poczynionych na Nieruchomościach nakładów ulepszających, według ich wartości ustalonej przez Biegłego Rzeczoznawcę Majątkowego, z uwzględnieniem amortyzacji dokonanej według ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych według stanu prawnego obowiązującego na dzień zawarcia niniejszej Umowy, z zastosowaniem podstawowych stawek amortyzacji dla inwestycji w obcym środku trwałym. Przy czym Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów w przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy z przyczyn określonych w §11 ust. 3 i 4 jak również w przypadku poczynienia nakładów bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, o której mowa w §10 ust. 2 i 4 Umowy.
5. W okresie od daty rozwiązania niniejszej umowy do upływu terminu wskazanego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającemu 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 poniesienia przez Wydierżawiającego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
8. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego poczynienia przez Dzierżawcę nakładów lub ulepszeń na Przedmiocie dzierżawy z naruszeniem postanowień §10 Umowy, Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
9. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 oraz ust. 8 Umowy w terminie w nim wskazanym, Wydierżawiający będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez Dzierżawcę na Przedmiocie Dzierżawy nakładów ulepszających, w tym 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.

10. 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.
11. Zwrot Wyposażenia stanowiącego Przedmiot dzierżawy nastąpi w stanie uwzględniającym stopień jego normalnego zużycia.

§ 13.

1. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień niniejszej 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 §5, §6, §7 ust. 11, 12, 13, 14, 15; 16, 19, §8 ust. 4, 5, 6, 7, oraz §10, §12 ust. 5, 6, 7, 9, 10 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 2036 r.
2. 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 lub jej rozwiązanie, wygaśnięcie lub rozwiązanie przez strony oraz bezskuteczny upływ co najmniej trzydziestodniowego terminu od otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania Przedmiotu dzierżawy.
3. Akty notarialne, o których mowa w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć Wydierżawiającemu w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 14.

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z uwzględnieniem postanowień §1 ust. 4, 5 Umowy.
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.

§ 15

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.

§16

1. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:
 - 1) Gmina Szczecin Szczecin-Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie
.....
 - 2)
2. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia lub wezwania pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i doręczone drugiej Stronie osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane z ust. 1 powyżej.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego, niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresów wskazanych w ust. 1 powyżej, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną. Zmiana adresu w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

§ 17

1. Dzierżawca wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że dane Dzierżawcy będą przetwarzane wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy. Wyzierżawiający 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.
4. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO, Wyzierżawiający informuje, że:
 - 1) administratorem danych osobowych osób fizycznych (przedsiębiorców), osób fizycznych reprezentujących Dzierżawcę jest Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie,
 - 2) dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu i w zakresie związanym z realizacją niniejszej umowy,
 - 3) odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie niniejsza umowa na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień umowy o dofinansowanie dotyczącej Przedmiotu dzierżawy,
 - 4) dane osobowe będą przechowywane, przez okres 4 lat od dnia zakończenia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy;
 - 5) dane osobowe będą przechowywane do czasu archiwizacji dokumentacji – w zakresie określonym w przepisach o archiwizacji;
 - 6) w odniesieniu danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.



- 7) osoba fizyczna, której dane osobowe dotyczą posiada:
- a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do w/w danych osobowych.
 - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania w/w danych osobowych
 - c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych.
 - d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
- 8) osobie fizycznej, której dane osobowe dotyczą nie przysługuje :
- a) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - b) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

§ 18.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Michał Przepiera

str. 16

RADCA PRAWNY
Aleksandra Jabłońska

p.o. KIEROWNIKA
Działu Gospodarowania i Eksploatacji
Cmentarzy i Garaży
Katarzyna Chober

DYREKTOR
Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych
w Szczecinie

Tomasz Sroka

DYREKTOR WYZIAI
Małgorzata Wasza